Heft 41 12. Oktober 1929. [58. Jahrgang.] 2849

Juristische Wochenschrift

Herausgegeben vom Deutschen Anwaltverein.

Schriftleiter:

Justizrat Dr. Julius Magnus, Berlin, Rechtsanwalt Dr. Heinrich Dittenberger, Leipzig

unter Mitwirkung von Rechtsanwalt Dr. Max Hachenburg, Mannheim.

Verlag: W. Moeser Buchhandlung, Inh.: Oscar Brandstetter, Leipzig C 1, Dresdner Straße 11/13.

Fernsprecher Sammel-Nr. 72566 / Drahtanschrift: Imprimatur / Postscheckkonto Leipzig Nr. 63673.

Die JW. erscheint wöchentlich. Bezugspreis monatlich M. 4.50; Einzelhefte kosten den halben Monatsbetrag. Für Studenten Referendare und Assessoren im Vorbereitungsdienst ist ein Vorzugspreis von monatlich M. 3.— festgesetzt; Auskunft hierüber erteilt der Verlag. — Der Bezug erfolgt am zweckmäßigsten durch die Post, doch nehmen auch die Buchhandlungen und der Verlag Bestellungen an. Beschwerden über mangelhafte Zustellung sind bei Postbezug ausschließlich bei der Post anzubringen.

Anzeigen die 6gespaltene Millimeterhöhe 23 Pf., für den Stellenmarkt 17 Pf., 1/1 Seite M. 325.—, 1/2 Seite M. 170.—, 1/4 Seite M. 90.—. Der Anzeigenraum wird in der Höhe von Trennungsstrich zu Trennungsstrich gerechnet. Bei Chiffreanzeigen kommen noch 75 Pf. Gebühren hinzu. Zahlungen ausnahmslos auf Postscheckkonto W. Moeser Buchhandlung, Leipzig 63673, erbeten.

Für den Deutschen Anwaltverein sind Zuschriften nach Leipzig C 1, Nikischplatz 3, Zahlungen auf Postscheckkonto Leipzig 10102 zu richten.

Herrn Justizrat Dr. Martin Drucker, Präsidenten des Deutschen Anwaltvereins, zum 6. Oktober 1929

Hochverehrter Herr Kollege!
Lieber Freund!

Zu Ihrem 60. Geburtstage bringen wir Ihnen unsere wärmsten Glückwünsche dar. — Von Herzen begrüßen wir, daß dieser festliche Tag uns Gelegenheit und Anlaß gibt, die Empfindungen unauslöschlichen Dankes für alles das zum Ausdruck zu bringen, was Sie in langen Jahren dem Deutschen Anwaltverein und der Deutschen Anwaltschaft gegeben haben.

Seit mehr als zwei Jahrzehnten haben Sie, obwohl durch reich gesegnete berufliche, wissenschaftliche und literarische Tätigkeit zum Übermaße in Anspruch genommen, der deutschen Anwaltschaft opfervolle und hingebende Unterstützung geliehen. Niemals haben Sie sich dem Rufe der Kollegenschaft versagt. Ihre besten Kräfte haben Sie allezeit selbstlos dem Stande, der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt.

In stolzer und dankbarer Freude gedenken wir heute Ihres unablässigen, mannhaften Eintretens für unseren Stand, Ihrer rückhaltlosen und energischen Verfechtung der Interessen der Anwaltschaft, Ihres nimmermüden Kampfes für Freiheit, Stellung, Ansehen und Wohlfahrt der neuen deutschen Advokatur, Ihres Eintretens für die Erhaltung und Wahrung einer hohen und idealen Berufsauffassung. Wir erinnern uns aber nicht zuletzt auch Ihres tief innerlichen, aus warmem Herzen sprossenden Verständnisses für die Leiden der Gesamtheit und des Einzelnen, Ihres tatkräftigen Eingreifens da, wo es galt, Not zu lindern und Sorgen zu bannen.

So sind Sie uns Führer und Vorbild geworden. Und wenn heute, in den Tagen des 50jährigen Jubiläums der Rechtsanwaltsordnung, die deutsche Anwaltschaft trotz aller bitteren Not der Gegenwart nicht ohne Hoffnung in die Zukunft blicken darf, so ist auch dies zum guten Teile Verdienst Ihrer aufopfernden Bemühungen, die stets darauf gerichtet waren, die Geister zu einigen und die Kräfte zusammenzuschließen. Vornehmlich Ihr Werk war die Festigung des Deutschen Anwaltvereins in seiner neuen Verfassung, die uns die Gewähr gibt, daß kommende schwere Zeiten und Kämpfe eine in Einigkeit verbundene deutsche Anwaltschaft vorfinden werden.

Dies alles Ihnen heute zum Ausdruck zu bringen, ist uns freudig erfüllte Pflicht und aufrichtiges Herzensbedürfnis. Wir verbinden damit den innigen Wunsch, daß Ihnen auch weiterhin die jugendliche Frische und Kraft, mit der Sie für uns gearbeitet und gekämpft haben, erhalten bleiben möge, und daß wir noch lange Jahre Ihrer sicheren und mitreißenden Führung und Ihrer stets bereiten Hilfe uns erfreuen dürfen.

In Freundschaft und Verehrung

Der Vorstand des Deutschen Anwaltvereins

Der 6. Internationale Hausbesitzerkongreß in Berlin.

Von Rechtsanwalt Hans Kohlmann, Dresden.

Während der Pariser Weltausstellung i. J. 1900 tauchte zum erstenmal der Gedanke auf, die Fragen des Grund- und Bodenrechtes und des Mietwesens einer internationalen Vergleichung zu unterziehen. Der Versuch erwies sich als so glücklich, daß am Schlusse dieses ersten Kongresses in Paris eine ständige internationale Organisation des Haus- und Grundbesitzes beschlossen und die regelmäßige Abhaltung von internationalen Hausbesitzerkongressen ins Auge gefaßt wurde.

Gleichwohl fand der zweite internationale Hausbesitzerkongreß erst i. J. 1912 in Berlin statt. Das erklärt sich ohne weiteres daraus, daß damals wirklich brennende Fragen nicht vorlagen, insbesondere aber die Gesetzgebung der verschiedenen europäischen und außereuropäischen Länder völlig unabhängig voneinander vor sich ging und eine internationale Beeinflussung in den Fragen des Grund- und Bodenrechtes und des Mietrechtes kaum zu bemerken war. Aber schon die zweite Tagung zeigte das charakteristische Bild der Hausbesitzerkongresse der neueren Zeit. Die Hauptreferate lagen schon damals nicht in den Händen der Interessenten, sondern in denen hervorragender Wissenschaftler. Auf diesem Kongreß berichtete über das „Heimstättenrecht" der Geh. JR. Prof. Dr. Joseph Kohler, über die „Realkreditfrage und ihre beste Lösung für den Hausbesitz" der Direktor des Berliner Pfandbriefamtes Dr. Minden und über „Vergleichende Wohnungsstatistik" die Direktoren des Statistischen Amtes der Stadt Berlin und des Kaiserlichen Statistischen Amtes, Dr. Silbergleit und Dr. Seibt.

Diese Anlehnung an die Wissenschaft ist seitdem, namentlich im deutschen Hausbesitz, leitendes Kennzeichen geblieben. Auf den letzten deutschen Tagungen wurden ja die Referate fast ausschließlich von Universitätsprofessoren gehalten, von Prof. Dr. Wolf, Halle, Dr. Pesl, Würzburg, D. Dr. Dr. Bredt, Marburg, Dr. Horneffer, Gießen, und Dr. Brion, Berlin.

Der Weltkrieg durchbrach, wie überall, so auch beim Hausbesitz, den internationalen Zusammenschluß. Die Deutschen schieden aus und sind erst 1923 der internationalen Vereinigung, der Union internationale de la Propriété foncière bâtie, wieder beigetreten. Die Aufgabe der Vereinigung und der Kongresse ist aber durch die Mieterschutzgesetzgebung, die in fast allen Staaten Europas nach dem Weltkrieg, in dem einen Land mehr, in dem anderen Land weniger, eingesetzt hat, eine viel bedeutsamere geworden. Das hängt einesteils damit zusammen, daß die internationalen Beziehungen auf allen Gebieten der Wirtschaft viel enger und verwickelter geworden sind, als dies vor dem Kriege der Fall war, anderenteils damit, daß die soziale Gesetzgebung und demgemäß auch die Mieterschutzgesetzgebung des einen Landes diejenige der Nachbarländer vielfach maßgebend beeinflußt. Gesetzliche Bestimmungen, die in dem einen Lande eingeführt worden sind und sich dort bewährt zu haben scheinen, werden vielfach nach ganz kurzer Zeit im Nachbarland gesetzgeberisch nachgeahmt: die Vergleichung des Rechtes des einen Landes mit dem des anderen, die Prüfung, wie weit die Beschränkung des Privateigentums, wie weit die Lockerung der Ausnahmegesetzgebung gegenüber dem Haus- und Grundbesitz erträglich oder schädlich gewesen ist, ist damit zu einer Hauptaufgabe der Organisation geworden.

Demgemäß stand auch der internationale Kongreß in Berlin, der in der Zeit vom 25. bis 29. Sept. 1929 unter dem Zeichen der Rechtsvergleichung, und zwar unter außerordentlicher Anteilnahme der Grundbesitzerorganisationen fast aller europäischen Länder (mit Ausnahme Englands, das in den Fragen des Grund- und Mietrechtes ja stets eine Sonderstellung eingenommen hat) und unter größter Beachtung seitens der Wirtschaftsverbände und Behörden stattgefunden hat. Aber auch die deutsche Anwaltschaft war durch zahlreiche sachkundige Mitglieder vertreten, der Deutsche Anwaltverein offiziell durch JR. Dr. Magnus und RA. Dr. Hagelberg, Berlin.

Die Arbeiten des Kongresses waren vier Kommissionen übertragen. Die erste Kommission hatte die Aufgabe, „die Bedeutung des Privateigentums für die internationale Wirtschaft sowie für die Staaten und Gemeinden", die zweite, „eine vergleichende Übersicht über die Mietgesetzgebung in den einzelnen Staaten", die dritte „die Realkreditfrage", die vierte „die Neubautätigkeit und die Methoden zur Überwindung des Wohnungsmangels in den verschiedenen Staaten" zu bearbeiten.

Für den Juristen am wichtigsten waren natürlich die Arbeiten der zweiten Kommission. Ihnen zugrunde lag ein überaus fleißig gearbeiteter Bericht des Vorsitzenden der Pariser Hausbesitzerkammer, Grafen Trutié de Varreaux. Er hatte diesen Bericht aufgebaut auf einer Untersuchung der Folgen der Geldentwertung in den verschiedenen Staaten für die Bautätigkeit und für das Mietrecht, und kam zu dem Schluß, daß überall dort, wo das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt durch die Währungszerstörung und die damit verbundene Mieterschutzgesetzgebung gestört worden sei, nur die Rückkehr zum freien Vertragsrecht geeignet sei, das Sparkapital für den Wohnungsmarkt flüssig zu machen und damit der Wohnungs- und Gewerberaumknappheit abzuhelfen. Seine Folgerungen standen damit im engsten Zusammenhang mit den Arbeiten der vierten Kommission, die ebenfalls auf Grund eingehender Untersuchungen der gesetzlichen Grundlage in den verschiedenen Ländern zu der Überzeugung kam, daß das Eingreifen der öffentlichen Hand sich überall nur schädlich erwiesen habe und daß nur die Förderung der freien Bautätigkeit wieder zu befriedigenden Zuständen auf dem Wohnungsmarkte führen könne.

Die dritte Kommission beschäftigte sich, wie gesagt, mit der Realkreditfrage. Sie ist in Deutschland, wie überall, dadurch besonders brennend geworden, daß die Sparkassengelder zum größten Teile nicht mehr für den Realkredit des Althausbesitzes und der privaten Neubautätigkeit verwendet werden, sondern fast ausschließlich der Förderung der öffentlichen Bautätigkeit dienen, und daß der Absatz der Pfandbriefe unserer Hypothekenbanken infolge der mangelnden Kapitalbildung fast völlig ins Stocken geraten ist. In Fühlung mit den Großbanken der europäischen Länder ist deshalb, nachdem die Aussichten auf Heranziehung amerikanischen Kapitals, die namentlich der Zentralverband der Deutschen Haus- und Grundbesitzervereine ins Auge gefaßt hatte, infolge der Zinserhöhung auf dem amerikanischen Kapitalmarkt fast gänzlich geschwunden sind, die Gründung einer internationalen Grundkreditbank in Aussicht genommen worden. Die Vorbereitungen sind einem Comité exécutif, das seine Sitzungen demnächst in Paris aufnehmen wird, übertragen worden.

Die Hauptaufgabe lag der ersten Kommission und dem Berichterstatter derselben, Prof. D. Dr. Dr. Bredt, ob. Alle wirtschaftlichen und rechtlichen Sorgen des Haus- und Grundbesitzes ergeben sich ja in erster Linie aus dem Umstand, daß, während bis etwa zur Mitte des vorigen Jahrhunderts der Eigentumsbegriff, insbesondere der des Eigentums am Grund und Boden, vom Staats- und Zivilrecht auf Grund der bedeutsamen Bestimmungen der amerikanischen Verfassung und der Beschlüsse des französischen Nationalkongresses und der Frankfurter Nationalversammlung immer schärfer herausgeschält worden war, neuerdings unter dem Einfluß des Sozialismus und des Kommunismus das Privateigentum einer fortgesetzten Aushöhlung und Untergrabung ausgesetzt gewesen ist. Schon vor dem Kriege hatte diese Entwicklung zu starken Eingriffen in das Eigentumsrecht geführt. Nach dem Kriege aber hat diese sozialistische Flut einen großen Teil der Rechte des Eigentümers am Grund und Boden hinweggespült. Der Kampf der in der Union internationale de la Propriété foncière bâtie zusammengeschlossenen Haus- und Grundbesitzer gilt daher in erster Linie der Beseitigung dieser für wirtschaftlich schädlich erachteten Beschränkungen der Freiheit des Privateigentums: Sein Ziel ist die Rückkehr zum freien Eigentumsrecht und zum freien Vertragsrecht der Vorkriegszeit. Dies kam besonders in den beiden im Plenarsaal des Reichstagsgebäudes gehaltenen Vorträgen der Herren

Professoren Dr. Achille Mestre[1]) von der Sorbonne in Paris, und Dr. Bredt, Marburg[2]), zum Ausdruck. Prof. Dr. Bredt konnte am Schluß seiner ausgezeichneten Ausführungen die Ziele und Aufgaben der Union internationale de la Propriété foncière bâtie als Vertreterin des gesamten Haus- und Grundbesitzes aller Länder in den markanten Worten zusammenfassen:

„Der heimatlosen roten Internationale stellen wir gegenüber die heimattreue, bodenständige Internationale des privaten Grundeigentums."

[1]) „Über die Bedeutung des Privateigentums für die internationale Wirtschaft."

[2]) Über „l'Utilité sociale de la propriété privée".

Aufwertung der Miete für Geschäftsräume.

Von Prof. Dr. Ruth, Halle a. S.

Im Laufe des Jahres 1927, teilweise auch erst 1928, sind in den meisten Ländern des Reiches Geschäftsräume, entweder ausnahmslos oder soweit die Friedensmiete eine bestimmte Höhe überschreitet, mieterschutzfrei geworden. Die gesetzliche Miete ist in Wegfall gekommen. Soweit Geschäftsräume nicht auf längere Zeit vermietet waren und gekündigt werden konnten, ergab sich die Möglichkeit in der Zwischenzeit, die Mieten durch Vereinbarung den veränderten Verhältnissen anzupassen. Für langfristige Mietverhältnisse dagegen, die über den Zeitpunkt der Aufhebung des RMietG. hinausliefen und deren Parteien nicht durch neue Vereinbarung die künftig zu zahlende Miete bestimmt hatten, entstand ein Vakuum, dessen rechtliche Behandlung zu großen Kontroversen führte[1]). Einen Überblick über die vertretenen Meinungen gibt die von der Schriftleitung des „Einigungsamt und Mietschöffengericht" (EA.) durchgeführte Rundfrage, deren Ergebnisse in EA. 1927 Nr. 1/2 veröffentlicht wurden (vgl. ferner Linz: EA. 1927, 551, 563 f.). Die verschiedensten Ansichten wurden geäußert, ja sogar einem vertragslosen, nach § 557 BGB. zu lösendem Zustand wurde das Wort geredet (Becker, Askenasy: EA. 528, 530) und mit stillschweigender neuer Einigung der Parteien über die Miethöhe operiert. In der Hauptsache aber waren es drei Auffassungen, auf die sich die Diskussion zuspitzte: Fortgeltung der bisher gezahlten gesetzlichen Miete, sei es in unveränderter Höhe für den Rest der Vertragszeit, sei es mit Erhöhung jeweils nach den Zuschlägen für Wohnräume; Rückkehr zu der früher vereinbart gewesenen Vertragsmiete; Bestimmung einer angemessenen Miete durch den Vermieter gemäß §§ 315, 316 BGB.

I. Standpunkt von Literatur und Rechtsprechung. Die erste dieser Meinungen hat den Gesetzeswortlaut für sich. Die Erklärung nach § 1 RMietG. hat die Wirkung, daß der Inhalt des Vertrags sich entsprechend ändert. Entscheidungen des MEA. über die Höhe der Friedens- oder der gesetzlichen Miete „gelten als vereinbarte Bestimmungen des Mietvertrags" (§ 15). Übergesetzliche Leistungen der Parteien „erlöschen" durch Eintritt der gesetzlichen Miete (§ 15). Aber diese Ansicht widerspricht dem Zweck der Neuregelung. Dieser konnte doch nur und sollte dahin gehen, der freien Miete wieder Eingang zu verschaffen, dem Vermieter die Erlangung höherer Mieten als in der Gebundenheit des Mieterschutzes zu ermöglichen. Damit ist schlechthin die Perpetuierung der gesetzlichen Miete für langfristige Mietverträge unvereinbar, insbes. nicht in der Form, daß die zu zahlende Miete nunmehr sogar hinter der gesetzlichen Miete unter Ausschaltung ihrer zukünftigen Steigerung zurückbleibt. Daß aber die weitere Erhöhung der Hundertsätze auf die der Zwangswirtschaft nicht mehr unterstellten Räume keine Anwendung finden kann, sollte eigentlich selbstverständlich sein. Gegenüber dieser Berufung auf den Zweck des Gesetzes versagt auch der an sich sehr berechtigte Hinweis auf gewisse Regeln des intertemporalen Privatrechts[2]), die für eine Fortwirkung der bisherigen Gesetzgebung sprechen.

Mit der Ablehnung einer Fortgeltung der gesetzlichen Miete ist jedoch die Frage nach der nunmehr geltenden Miete noch nicht gelöst. Eine Zertrümmerung des gesamten Mietvertrags kann der Fortfall einer Bestimmung über die Miethöhe unmöglich zur Folge haben. Das wäre gleichfalls mit dem Zweck der Lockerungsverordnungen unvereinbar, und nur ein von jedem Verstand verlassener Gesetzgeber würde die Zerreißung aller noch auf lange Dauer hinaus laufenden Mietverträge in Kauf genommen haben. Der nur auf den Abschluß der Verträge abgestellte § 154 BGB. ist nicht anwendbar auf einen Fall, in dem durch eine Handlung des Gesetzgebers ein Essentiale der Verträge vernichtet wird. Ebensowenig ist das Zurückgreifen auf durch die gesetzliche Miete abgelöste frühere Vereinbarungen sinngemäß. Denn durch die Einführung der gesetzlichen Miete unter Herrschaft des RMietG., mochte ihre Einfügung in den Vertrag nun auf Vereinbarung der Parteien oder, wie das Gesetz gestattete, auf einseitiger vertragabändernder Erklärung einer Partei beruhen, sollte die frühere, der Entwertung verfallene Mietvereinbarung endgültig beseitigt werden. Es ist zweifellos unlogisch, die Entwicklung der Mieten wieder künstlich in die Zeit der Inflation zurückzuversetzen und deren gesamte Folgeerscheinungen wieder heraufzubeschwören. Daß das RMietG. bestanden und für eine, wenn auch bescheidene, Anpassung der entwerteten Papiermarkmieten an die veränderten Verhältnisse gesorgt hat, ist doch nicht einfach wegzuleugnen. Diesem Zweck des RMietG. wird man nicht gerecht, wenn man, wie die Verfechter eines Wiederauflebens früherer Vertragsmieten und vor allem fast einmütig die Rspr. des RG. und KG., behauptet, das RMietG. habe als Notgesetz nur vorübergehende Geltung gehabt, die frühere Mietvereinbarung sei hierdurch nur zeitweilig in ihrer Wirkung „gehemmt" gewesen[3]). Auch vom praktischen Standpunkt aus ist gerade diese die Vergangenheit zu neuem Leben erweckende Ansicht die ungeeignetste von allen. Sie hatte, da man dann schließlich um eine Aufwertung der früheren Papiermarkmieten nicht herumkam, zur Folge, daß alle jene Mietverhältnisse, deren Parteien sich über die Neubemessung ihrer Miete nicht zu einigen vermochten, in Aufwertungsprozesse mit höchst unsicherem Ausgang getrieben wurden und jeder feste Anhaltspunkt für die Bestimmung der Miethöhe den Parteien entzogen wurde. Das hat denn auch die folgende Entwicklung der Dinge mit ihrer Unzahl von Mietaufwertungsprozessen zur Genüge gezeigt, da leider jene Ansicht in der Rspr. der obersten Gerichte und insbes. auch des RG. sich durchgesetzt hat. Es ist unverständlich, wie die Gerichte, offensichtlich aus rein doktrinären, aber sehr anfechtbaren Erwägungen heraus, sich erneut freiwillig mit einer solchen Aufwertungslast ohne Not, sogar entgegen den Interessen der Parteien und der allgemeinen Rechtssicherheit, zu bepacken vermochten.

Freilich auch die dritte, von mir als richtig erachtete Meinung, die notwendigerweise die entstandene Vertragslücke auf dem Weg der §§ 315, 316 BGB. zu ergänzen

[1]) Die neu eingefügte Überleitungsbestimmung des § 22a RMietG. gilt nur für Anordnungen, die nach dem 16. Febr. 1928 erlassen werden, vermag also die Rechtsfolgen der durchweg schon früher ergangenen Lockerungsverordnungen nicht zu regeln. — Die gleiche Streitfrage spielte schon 1923 bei der vorübergehenden Außerkraftsetzung des RMietG. für Geschäftsräume in Preußen (bis 1. Dez. 1923) eine Rolle, hatte aber hier nur für die Miete weniger Monate praktische Bedeutung, falls nicht die vom RG. (v. 30. März 1926, III 225/25: JW. 1926, 1550 = MietGer. 1926, 49) für erforderlich erachtete erneute Erklärung aus § 1 RMietG. nach dem 1. Dez. 1923 unterlassen worden war.

[2]) So KG. v. 7. März 1928, 16 U 9710/27: MietGer. 1928, 88 im Anschluß an Günther: DWohnArch. 1927, 97, Volkmar-Schubert, Komm. z. PrLockVO. v. 11. Nov. 1926 und Caro: MietGer. 1927, 100.

[3]) Zu Rspr. und Literatur vgl. die Zitate unten zu II.

suchen muß[4]), ist keine völlig ideale Lösung, da selbstverständlich auch auf diesem Weg die Mitwirkung der Gerichte vielfach nicht entbehrt werden kann. Aber sie gibt den Parteien doch wenigstens einigermaßen sichere Maßstäbe zur Ermittlung der nunmehr für ihr Vertragsverhältnis maßgeblichen Miethöhe an die Hand. Die „nach billigem Ermessen" zu bestimmende Miete kann nur eine angemessene, d. h. die für Räume gleicher Art, Lage, Güte und Ausstattung heute im freien Verkehr allgemein bewilligte Miete sein. Sie wird in der Regel über der nach den Vorschriften des RMietG. berechneten Miete liegen, findet aber ihre oberste Grenze an der Mietwucherbestimmung des § 49a MietSchG. Da die heutige gesetzliche Miete einschließlich besonderer Umlagen bereits an 130% der Friedensmiete herankommt, andererseits in der Regel eine über 150% hinausgehende Miete (soweit nicht ausnahmsweise ganz besondere Umstände eine höhere Bewertung rechtfertigen) als wucherisch in der Rspr. angesehen wird (vgl. LG. I Berlin v. 9. Nov. 1927: EA. 1927, 624), so dürfte sich diese angemessene Miete im allgemeinen zwischen 130 und 150% der Friedensmiete bewegen. Der Unterschied dieser Berechnung zur Aufwertung einer früheren Vertragsmiete, wie sie die herrschende Meinung fordert, und damit der Vorzug dieser Berechnungsart liegt gerade darin, daß es nicht darauf ankommt, ob die früher vereinbarte entwertete Miete besonders teuer oder billig gewesen ist, daß allein die heutigen Verhältnisse in Betracht gezogen zu werden brauchen. Das verkennt das KG., wenn es in einem Fall, wo es bei seinem grundsätzlich entgegengesetzten Standpunkt mit Rücksicht auf den besonderen Vertragswillen der Parteien zu einer Anwendung der §§ 315, 316 gelangt, auch hier berücksichtigt wissen will, ob eine Partei früher einmal „einen für sie vorteilhaften Vertrag erlangt hat" (vgl. 17 U 981/28 v. 7. Mai 1928: MietGer. 1928, 116). Wenn man schon zugibt, daß der frühere Vertrag „gegenstandslos" geworden ist, so darf diesem, nachdem auch die damals vorliegenden Verhältnisse völlig überholt sind, keinerlei Auswirkung mehr zukommen. Stellt man sich auf diesen Standpunkt des KG., so ist der ganze Streit, ob angemessene oder Vertragsmiete, praktisch völlig bedeutungslos, und das KG. hätte sich seine diffizilen Untersuchungen hierüber ersparen können. — Ein weiterer Vorzug dieser Berechnungsart ist darin zu sehen, daß die bei Aufwertung erforderliche, meist recht schwierige Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse des Schuldners — ein Umstand, der ja auch schon unter der Herrschaft der gesetzlichen Miete keine Rolle mehr spielte — entfällt, im allgemeinen also ein rein objektiver Maßstab anzulegen ist. Gewiß ist zwar auch hier der Gedanke der Zumutbarkeit nicht ganz außer acht zu lassen. Aber nachdem der Schuldner bereits jahrelang die gesetzlichen Mietsätze entrichtet hat, vermag er sich kaum mehr darauf zu berufen, daß die nunmehr eintretende nicht sehr erhebliche Mieterhöhung für ihn untragbar sei. Nach der hier vertretenen Auffassung kommt ja ein Vergleich nur mit der zuletzt gezahlten, nicht mit einer längst überholten und gesetzlich beseitigten früheren Vertragsmiete in Frage.

Ob freilich eine Vertragslücke, wie es die Anwendbarkeit der §§ 315, 316 voraussetzt, stets vorliegt, kann zweifelhaft sein. Das RMietG. gestattete einer Partei, der anderen die gesetzliche Miete gegen ihren Willen aufzuzwingen. War dies in concreto nicht der Fall, sondern haben die Parteien während der Herrschaft des RMietG., wie zulässig, ihre Miete frei vereinbart oder eine frühere Vereinbarung weiter aufrechterhalten, also von der gesetzlichen Möglichkeit zur Umwandlung ihres Vertragsverhältnisses keinen Gebrauch gemacht, so liegt nicht der geringste Grund vor, diese Vereinbarung als durch die Aufhebung des RMietG. außer Kraft gesetzt anzusehen. Sowenig wie bisher das RMietG. Einfluß auf den Vertrag ausübte, kann der Beseitigung des RMietG. eine Bedeutung in dieser Beziehung zukommen. Das allerdings nur dann, wenn die freie Vereinbarung nicht lediglich die Miethöhe bestimmen sollte, die durch die Erklärung nach § 1 RMietG. einseitig zum Vertragsinhalt gemacht werden konnte. Hier liegt gleichfalls eine gesetzliche Miete vor[6]), falls nicht die Parteien bewußt von deren Sätzen durch willkürliche Bemessung der Friedensmiete oder der Nebenleistungen abweichen wollten oder wenigstens mit der Möglichkeit rechneten, daß ihre Bemessung nicht mit der gesetzlichen übereinstimmte. Auch derartige „vereinbarte" Mieten kommen deshalb wie die gesetzliche Miete mit der Freigabe der Geschäftsräume in Wegfall und bedürfen eines Ersatzes nach §§ 315, 316. Noch eine weitere Einschränkung ist dem Grundsatz, daß vertragliche (nicht völlig an das RMietG. angelehnte) Mieten unberührt bleiben, anzufügen. Die Vereinbarung ist daraufhin zu prüfen, ob ihr nicht nach dem Parteiwillen eine zeitlich auf die Unterstellung dieser Räume unter das RMietG. beschränkte Wirkung beigelegt werden sollte (so zutreffend RG. III 12/28 und KG. 17 U 12840/27 v. 5. März 1928: EA. 1928, 681). Andererseits wird man unbedenklich, was auch der Meinung des RG. entsprechen dürfte[6]), einer durch Vertragsauslegung ermittelten Absicht der Parteien, die vereinbarte mit der gesetzlichen übereinstimmende Miete auch für die Zeit nach Freigabe der Mieträume beizubehalten, Wirkung beilegen können, da ja die Vertragsfreiheit in dieser Beziehung nicht eingeschränkt war. Nur darf nicht ohne weiteres aus der Tatsache, daß der Mieter unbeanstandet durch den Vermieter nach Beseitigung des RMietG. zunächst noch eine Zeit lang die Miete nach den gesetzlichen Sätzen weiter entrichtet hat, auf eine stillschweigende Vereinbarung dieser Art geschlossen werden (so auch RG. v. 13. Dez. 1928, VIII 283/28 bei Hertel, V, 17. Nachtr., C Nr. 169 und schon früher vom 23. Sept. 1927, III 26/27: MietGer. 1927, 148[7])).

Ich komme damit zusammenfassend zu dem Grundsatz: Galt bei Aufhebung des RMietG. für einen Geschäftsraum die gesetzliche Miete (auch vereinbarte, mit der gesetzlichen übereinstimmende Miete), so ist in der Regel nunmehr eine nach billigem Ermessen zu bestimmende, sog. angemessene Miete zu entrichten. Nur wenn die, vor oder nach Wegfall der Zwangswirtschaft getroffenen Vereinbarungen der Parteien ergeben, daß auch nach diesem Zeitpunkt die Miete nach anderen Gesichtspunkten sich bestimmen sollte, so bleibt — je nach dem Inhalt des Vertrags — entweder die gesetzliche Miete weiter maßgebend oder die früher vereinbarte Miethöhe erhält wieder Geltung für das Rechtsverhältnis der Parteien.

II. Aufwertung vereinbarter Mieten. Die herrschende Meinung, vor allem die stehende Rspr. des RG. und KG.[8]) stellt sich wie erwähnt auf den Standpunkt, daß

---

[4]) Zu ihr bekennen sich: Hertel, Ges. Miete II, 321f.; Bahlmann: EA. 1927, 531; Aschenasy: EA. 1927, 531 (III); Ruth, Mietrecht S. 211. Der 16. Sen. des KG. neigt zur gleichen Ansicht, läßt aber die Frage offen (vgl. 16 U 9170/27 v. 7. März 1928 [MietGer. 1928, 88]).

[5]) So richtig RG. 120, 21 = JW. 1928, 2521[8] (vgl. hierzu meine Anm.) entgegen der Auffassung des KG. (vgl. z. B. 17 U 2910/26 v. 17. Febr. 1927: MietGer. 1927, 82). Späterhin scheint auch das KG. seinen Standpunkt dem des RG. angeglichen zu haben, wie der Tatbestand der RGEntsch. v. 31. Okt. 1928, III 12/28 (MietGer. 1928, 208) erkennen läßt.

[6]) Das RG. hat sich hierzu noch nicht expressis verbis geäußert. Die Entsch. III 12/28 hatte eine Gleitmiete, die sich auf willkürlich vereinbarter Friedensmiete nach den gesetzlichen Sätzen aufbaute, also eine vereinbarte Miete, zum Gegenstand. — Das KG. stellt sich auf den zutreffenden Standpunkt, daß auch diese Mieten, weil die Vereinbarung nur getroffen wurde, „um die Einführung der gesetzlichen Miete durch einseitige Erklärung zu ersparen", „mangels besonderer Anhaltspunkte für eine gegenteilige Absicht als auf die Dauer der Zwangsregelung getroffen gelten" (17 U 10064/27 v. 14. Nov. 1927: MietGer. 1928, 50).

[7]) Im übrigen ist die Auffassung des RG., daß das Wiederaufleben der früheren Vertragsmiete von der Erklärung einer Partei abhängig sei, schwer mit seinem sonstigen Standpunkt zu vereinigen. Das hebt das KG. v. 7. März 1928, 16 U 9710/27 (MietGer. 1928, 88) zutreffend hervor. Offenbar schwebte dem RG. ein auf den einzelnen Zahlungsabschnitt beschränkter Verzicht auf die Vertragsmiete vor.

[8]) Vgl. 1) RG. v. 19. Mai 1925, III 369/24 (zit. von Linz: EA. 1927, 552); v. 30. März 1926, III 225/25 (JW. 1926, 1550 = MietGer. 1926, 49); v. 12. Mai 1926, III 336/25 (GW. 1926, 457); v. 23. Sept. 1927, III 26/27 (MietGer. 1927, 148); v. 30. Okt. 1928, III 12/28 (MietGer. 1928, 208 = EA. 1928, 766); VIII 283/28 (Hertel, Mieterschutz V, 17. Nachtr., C 223); v. 29. Sept. 1926, III 475/25; v. 2. Nov. 1926, III 554/26; III 171/27 (RG. 120, 21 = JW. 1928, 2521[8]). — 2) KG. v. 17. Febr. 1927, 17 U 2910/26 (MietGer. 1927, 82); v. 8. Okt. 1927, 16 U 4197/27 (MietGer. 1927, 157); v. 17. Okt. 1927, 17 U 6915/27 (MietGer. 1927, 171 = JW.

in der Regel ohne weiteres die frühere Vertragsmiete wieder auflebt, soweit nicht den Parteivereinbarungen etwas anderes zu entnehmen ist, daß also durch die Aufhebung des RMietG. keine Vertragslücke entstanden ist. Hier muß somit, da die wiederauflebenden Vertragsmieten durchweg noch Papiermarkbeträge aufweisen, bei allen nicht erst nach der Währungsstabilisierung vereinbarten Mieten eine Aufwertung stattfinden. Nach meiner oben I dargelegten Ansicht beschränkt sich dagegen die Notwendigkeit zur Aufwertung auf die Fälle, in denen feststellbar ist, daß die Parteien für die Zeit nach Aufhebung der Zwangswirtschaft eine frühere Papiermarkmiete wieder in Kraft setzen wollten.

Über die bei solcher Aufwertung zugrunde zu legenden Maßstäbe, die auch bei der Aufwertung von entwerteten Pachtzinsen zur Anwendung kommen, ist sich die gesamte Rspr. des RG. und KG. und im wesentlichen auch die Literatur einig[9]). Man verwirft jede schematische Umrechnung nach Dollarkurs oder sonstigen Richtzahlen und verlangt eine Prüfung, „in welchem Verhältnis der vereinbarte zu dem zur Vertragszeit angemessenen Miet- oder Pachtzins gestanden hat. Grundsätzlich ist dann ein Miet- oder Pachtzins zu gewähren, der zu dem jetzt angemessenen Miet- oder Pachtzins im gleichen Verhältnis steht. Im Einzelfall mögen dann mit Rücksicht auf die besonderen Verhältnisse der Parteien oder die Besonderheit der Sachlage Abweichungen von dieser grundsätzlichen Regelung geboten sein" (so KG. 16 U 4197/27). Das RG. (v. 19. Febr. 1926, III 120/25: JurRdsch. 1926 Nr. 918) hat dies gelegentlich dahin ausgedrückt: Es ist ein billiger Ausgleich der Interessen beider Parteien zu suchen. Der vereinbarte Mietzins ist zu berücksichtigen und zu prüfen, ob er besonders hoch oder niedrig war. Dieser Vorteil muß dem Begünstigten als Konjunkturgewinn gewahrt bleiben. Andererseits ist der jetzige Mietpreis für Räume gleicher Art und Nutzung von Bedeutung.

Das läuft im allgemeinen auf einen höheren Mietzins als den Betrag der gesetzlichen Miete heraus. Regelmäßig wurden in der Inflationszeit höhere Mieten im freien Verkehr geboten und vereinbart als die gesetzlichen Sätze ausmachten. Da bei dem Mangel an mieterschutzfreien Räumen und bei der ständigen Veränderung der Währung in der Inflationszeit sich eine normale Marktlage nicht bilden konnte, so muß naturgemäß die gesetzliche Miete zur Zeit des Vertragsabschlusses als „angemessen" zum Vergleich mit der vereinbarten Miete herangezogen werden. Die heute im freien Verkehr angemessene Miete liegt zweifellos über den Sätzen, die sich nach der gesetzlichen Miete ergeben würden. Sehr weit kann aber zugunsten des Vermieters in Rücksicht auf die ihm vorteilhafte frühere Mietvereinbarung nicht hinausgegangen werden, da die Wuchergrenze (ca. 150% der Friedensmiete) nicht überschritten werden darf. So kommen denn die Gerichte durchschnittlich wiederum zu Sätzen von 130—150% der Friedensmiete[10]).

III. Wertbeständig vereinbarte Mieten. Der Unterschied beider Berechnungsarten, ob nun die heute angemessene Miete oder eine frühere vereinbarte Miete unter Aufwertung zum Ausgangspunkt genommen wird, ist, wie vorstehende Ausführungen zeigen, im praktischen Ergebnis für die Regel aller Fälle gering. Nur die Berechnungsmethode ist bei reiner „angemessener" Miete wesentlich einfacher. Erhebliche Differenzen können sich aber ergeben, wenn man die zahlreichen Mietverhältnisse ins Auge faßt, die — so namentlich gegen Ende der Inflationszeit — die Miete auf eine wertbeständige Grundlage, insbes. auf Dollarbasis gestellt haben. Dazu gehören in gewissem Sinn auch die oben erwähnten von mir sog. angelehnten (d. h. auf der Berechnung des RMietG. aufgebauten) Mieten. Sie können aber hier außer Betracht bleiben, weil sie entweder, soweit ihre vereinbarte Befristung nicht über die Aufhebung des RMietG. hinausreicht, auch nach der herrschenden Meinung keine ausreichende Grundlage mehr für die künftige Bemessung abgeben können, oder weil sie, soweit darüber hinaus geltend, in ihrer Höhe durchaus zeitgemäß geblieben sind und deshalb keinen Anlaß zur Aufwertung bieten können. Auch die sog. Dollar- oder Goldmieten werden häufig so bemessen worden sein, daß sie noch heute eine keineswegs inäquivalente Gegenleistung darstellen. Nicht selten aber ergibt sich, daß die Parteien sich von der „damaligen innerdeutschen Kaufkraft des Dollars genau so von einer Scheingröße haben blenden lassen wie derjenige, der dem Millionen- oder Milliardenrausch zum Opfer gefallen ist" (KG. 16 U 4197/27). Dann lautete die Miete nach der Stabilisierung gleichfalls noch auf lächerlich geringe Beträge, die keinen Vergleich zu den heutigen Mietsätzen aushalten. Nicht ausgeschlossen ist es aber auch, daß man in Rücksicht auf eine mögliche Besserung der Mark eine Höhe in Dollar vereinbart hat, die nur durch die Inflationskonjunktur erklärlich wird, jetzt weit über der Normalmiete liegt und dem Mieter untragbar geworden ist.

Bei so gelagertem Tatbestand, wo sich eine starke Inkongruenz zwischen wertbeständig vereinbarter und jetzt angemessener Miete ergibt, fängt sich die herrschende Meinung in ihren eigenen Fußangeln. Sie zwingt, zu solchen inäquivalenten Gegenleistungen wieder zurückzukehren, obwohl die Beteiligten inzwischen durch eine Erklärung nach § 1 RMietG. oder entsprechende Vereinbarung den Irrtum ihrer Zukunftsberechnung bereits korrigiert und ihren Vertrag damit zu einigermaßen erträglichen Mietsätzen fortentwickelt hatten. Es erscheint natürlich im höchsten Grade unbillig, den Vermieter auf einen weit unter der bisher gezahlten gesetzlichen Miete liegenden Betrag zu verweisen oder dem Mieter plötzlich eine wesentlich höhere Miete als bisher zuzumuten, die er unter ganz anderen Voraussetzungen versprochen hatte. Die Belastung des Mieters findet allerdings ihre Grenze an dem Wucherverbot des § 49a MietSchG. Die Abwertung einer zu hohen Vertragsmiete wird also wohl kaum in Frage kommen, obwohl sie an sich nicht ausgeschlossen ist[11]). Dagegen ist Zulässigkeit und Höhe der Aufwertung hier von weittragender Bedeutung.

Ob überhaupt eine Umwertung wertbeständiger Miet- und Pachtzinsen in Frage kommen kann, begegnet in Rechtsprechung und Literatur starken Bedenken. Während das KG. (16 U 4197/27) eine Umwertung bei grob unbilliger Verschiebung des Verhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung durch die von der Stabilisierung ausgelösten wirtschaftlichen Folgen zuläßt, steht das RG. im allgemeinen auf ablehnendem Standpunkt, hat jedoch auch einige gegenteilige Entscheidungen erlassen[12]). Das RG. weist darauf hin, daß diejenigen, die eine wertbeständige Grundlage wählten, sich von der allgemeinen Begriffsverwirrung der Inflationszeit ferngehalten und sich von den Währungsschwankungen unabhängig gemacht, damit also auch in der Regel für den Fall

---

1928, 1067[1]); v. 14. Nov. 1927, 17 U 10064/27 (MietGer. 1928, 50 = JW. 1928, 2566[8]); v. 17. Mai 1928, 17 U 981/28 (MietGer. 1928, 116 = JW. 1928, 2564[5]); v. 5. März 1928, 17 U 12840/27 (EA. 1928, 681). — 3) Literatur: Bandmann (EA. 1927, 527); Brumby (EA. 1927, 529); Dahmann (EA. 1927, 529); Kiefersauer (EA. 1927, 530); Linz (EA. 1927, 551, 563); Ebel (ErgHeft zum MietSchG. S. 119).

[9]) Vgl. insbes. KG. 16 U 4197/27 (MietGer. 1927, 157). In ähnlichen, inhaltlich dieselben Grundsätze betonenden Wendungen bewegen sich die Urteile des KG. 17 U 6915/27, 17 U 10064/27, 17 U 981/28 und OLGRspr. 45, 148 sowie die Urteile des RG. III 26/27, III 336/25, III 120/25 (JurRdsch. 1926 Nr. 918), III 205/25 (DWohnArch. 1926, 325), III 515/25 (ADHausbZ. 1927, 60). In der Literatur vertreten den gleichen Standpunkt Hertel, Dahmann, Linz (a. a. O.).

[10]) Vgl. z. B. LG. I Berlin v. 9. Nov. 1927 (EA. 1927, 624) mit Angabe der durchschnittlich bewilligten Beträge.

[11]) Das RG. hat (JW. 1927, 1924[5]) die Abwertung eines in Roggen oder Roggenwert festgesetzten Pachtpreises für notwendig erachtet mit Rücksicht auf die gesunkenen Roggenpreise. Es handelt sich aber hier um eine durch das LPEA. festgesetzte Pachtsumme, zu deren Abänderung durch das LPEA. nach Wegfall des Pachtschutzes und der PEA. in Mecklenburg keine Möglichkeit mehr bestand. Das RG. scheint hier eine Art Fortwirkung der RPachtschO. anzunehmen, die ja auch eine Herabsetzung der Pacht gestattet. Auf die Abwertung sonstiger wertbeständiger Miet- und Pachtzinse läßt die Entsch. keinen sicheren Schluß zu. Dagegen spricht sich das KG. klar auch für Zulässigkeit der Abwertung aus (vgl. 16 U 4197/27).

[12]) Bejahend: III 515/25 v. 19. Okt. 1926: ADHausbZ. 1927, 60 (Mietzins in Goldmark); III 426/25 v. 3. Juli 1926: DJZ. 1927, 317. Verneinend: III 482/25 v. 27. Nov. 1925: JW. 1926, 975; III 165/25 v. 29. Jan. 1926 bei Zeiler, 250 Aufw.-Fälle, Nr. 19 (Pachtvereinbarung auf Dollarfuß); Warn. 1926 Nr. 20; DJZ. 1926, 745; VI 170/26 v. 9. Juli 1926: JW. 1927, 1189[1] (Unterhaltsrente in Goldmark); RG. 115, 88 ff.; vgl. ferner Linz (EA. 1927, 563); Becker (EA. 1927, 529).

der Stabilisierung Vorsorge getroffen haben. Die gegenteiligen Entscheidungen beruhen, soweit eine solche Nachprüfung an Hand des mitgeteilten kurzen Tatbestandes möglich ist, offenbar auf Vertragsauslegung im Einzelfall[13]). Eine Aufwertung soll nur Platz greifen, wenn feststellbar ist, daß die Parteien mit der getroffenen Regelung für den Eintritt stabiler Wertverhältnisse nicht einverstanden waren oder, falls sie diesen Fall vorausgesehen hätten, eine andere Bemessung vorgenommen haben würden. In der Regel wird aber anzunehmen sein, daß die Parteien in dem vereinbarten Entgelt einen Ausgleich auch für künftige Währungsschwankungen erblickten und auch mit der Möglichkeit einer Währungsstabilisierung rechneten, namentlich wenn es sich um Mietverträge von relativ sehr langer Dauer handelte[14]). Auch dann würde sich die benachteiligte Partei nach den Grundsätzen der clausula-Lehre noch von einem sie übermäßig schädigenden Vertrag befreien können, ohne allerdings einen selbständig durchsetzbaren Anspruch auf Preiserhöhung zu haben. Aber hier steht das RG. auf dem Standpunkt, daß „die wirtschaftlichen Folgeerscheinungen der Herstellung der Mark als wertbeständiger Währungseinheit nicht wie der vorangegangene Währungsverfall einschneidend genug gewesen sind, um eine völlige Umwälzung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse und damit einen Rückgriff auf jene Klausel zu rechtfertigen" (RG. 115, 96 mit weiteren Verweisungen). Nur bei dem „Hinzutreten besonderer Umstände" würde der Rücktritt nach verweigerter Erhöhung der unzulänglichen Gegenleistung dem Vermieter gestattet sein. Die Veränderung der Mieten in der Zwischenzeit könnte wohl kaum als solch besonderer Umstand aufgefaßt werden. Denn die Mieterhöhungen bedeuteten ja nur Anpassung an den Währungsverfall; die Raummarktlage hat sich seitdem kaum geändert.

Nach dieser Rspr. des RG. mag sie auch in mancher Hinsicht unklar und widerspruchsvoll sein, ist es zum mindesten recht zweifelhaft, ob der Vermieter eine Erhöhung wertbeständig vereinbarter unzulänglicher Miete durchzusetzen vermag. Die von mir vertretene Auffassung bringt billigere Ergebnisse, soweit nach jener wertbeständigen Vereinbarung die benachteiligte Partei durch Berufung auf die gesetzliche Miete sich bereits von dem unvorteilhaften Vertrag befreit hatte. Haben allerdings beide Parteien bis zum Zeitpunkt der Aufhebung des RMietG. an ihrer Vereinbarung festgehalten, so fehlt jeder Anlaß, ihnen jetzt nach dem Fortfall des RMietG. eine Vertragsänderung zuzumuten, die sie selbst jahrelang nach erfolgter Stabilisierung trotz gesetzlicher Möglichkeit zur einseitigen Abänderung ihres Mietvertrages nicht für erforderlich gehalten haben.

[13]) Darauf stellt namentlich RG. 115, 88 ff. entscheidend ab.

[14]) Daß schon in dem Abschluß eines langfristigen Vertrags, einerlei ob mit wertbeständigem Entgelt oder mit Papiermarkpreisen, ein gewagtes Geschäft zu erblicken ist und die Aufwertung aus diesem Grunde wegen bewußter Übernahme des Risikos versagt werden kann, hat das RG. des öfteren ausgesprochen. Es betont jedoch gleichzeitig, daß die Übernahme eines solchen Wagnisses rechtlich nicht als ein unbegrenztes anzusehen sei, daß vielmehr ein solcher Vertrag nach Treu und Glauben nur so weit binden könne, als „Folgen und Umstände in Betracht kommen, die bei verständiger Würdigung der damaligen Verhältnisse wenigstens einigermaßen übersehen und in Betracht gezogen werden konnten" (III 205/25 v. 2. Febr. 1926: MietGer. 1926, 37).

Kleinere Aufsätze.

Neue preußische Verordnungen und Erlasse zum Miet- und Wohnungsnotrecht.

Zu den bei Meyerowitz auf S. 31—34 unter B I Nr. 1—49 aufgeführten preuß. Gesetzen und VO. sind zwei weitere preuß. VO. hinzugekommen, so daß aus den 49 Gesetzen und VO. 51 geworden sind.

1. Die vierte VO. über die Lockerung der Zwangswirtschaft v. 29. Mai 1929, GS. 1929, 68, hat bei Meyerowitz noch in einem Nachtrage auf S. 1179—1182 Berücksichtigung finden können. Daselbst ist der Text bereits abgedruckt und die VO. auch erläutert, sie verändert lediglich die Ziffern der nach der 1. u. 3. LockVO. von der Beschlagnahme befreiten sogenannten teuren Wohnungen und schränkt somit den Geltungsbereich des WohnmangG. weiter ein. Die reichsrechtlichen Bestimmungen über Mieterschutz und Höhe der Mieten sind für Wohnungen auch durch die 4. PrLockVO. unberührt geblieben. Die VO. ist am 1. Juli 1929 in Kraft getreten.

2. Die zweite VO. über die Betriebskosten in der gesetzlichen Miete v. 3. Juli 1929, GS. 1929, 83.

Um die VO. verstehen zu können, müssen § 21 der VO. über die Mietzinsbildung v. 17. April 1924, GS. 1924, 474, Nr. X zu 2, 3 u. 6 AusfBest. z. RMietG. v. 4. Aug. 1923, GS. 1923, 382, bei Meyerowitz S. 1056/57 und § 2 VO. über die Betriebskosten v. 14. April 1928, GS. 1928, 100, bei Meyerwitz S. 1074/75 eingesehen werden. Es ist nicht ganz leicht, sich in den preuß. Bestimmungen über Mietzinsbildung und über die Regelung der gesetzlichen Miete noch zurechtzufinden. Insbes. ist nicht ersichtlich, weshalb die AusfBest. z. RMietG. v. 4. Aug. 1923 nicht im ganzen schon durch die VO. v. 7. April 1924 ersetzt wurden, in welche dann die aufrechterhaltenen Bestimmungen B X Nr. 1—10 zu übernehmen gewesen wären. Die in den VO. v. 14. April 1928 und 3. Juli 1929 in Bezug genommene Nr. X zu 2, 3 u. 6 AusfBest. z. RMietG. v. 4. Aug. 1923 betrifft zu 2 die Entwässerungs- (Kanalisations-) Gebühren und Entgelt für Fäkaliengebühren, zu 3 die Straßenreinigungsgebühren und zu 6 die Kosten für Müll- und Schlackenabfuhr (vgl. Meyerowitz S. 1057, B 1 Nr. 20 zu Ziff. 2, 3 u. 6 und DMietR. 1929, 861).

Brumby weist im DMietR. 1929, 844 darauf hin, wie das Reich die unbeliebte Verantwortung für die Mietensteigerung an die Länder, die Länder an die Gemeinden abgetreten haben, und wie die Gemeinden den Hausbesitzer mit der Aufgabe betrauen, die Mieterschaft davon in Kenntnis zu setzen, daß mehr Miete zu zahlen ist. Das Reich hat lediglich die Mindesthöhe der gesetzlichen Miete auf 120% festgesetzt, während diese Miete mit den Zuschlägen, wie sie sich in Preußen aus den VO. über die Mietzinsbildung, über die Regelung der gesetzlichen Miete und über die Betriebskosten ergeben, in den meisten Gemeinden tatsächlich bereits 125, in Berlin wohl schon 130% beträgt.

Zu den außerhalb der GS. bei Meyerowitz B II S. 34—37 herangezogenen S. 1077—1111 abgedruckten 40 preußischen Ministerialerlassen sind inzwischen veröffentlicht **Nr. 41—43** die Erlasse des Ministers für Volkswohlfahrt: **Nr. 41** v. 4. Mai 1929, II B 1577 betreffend die Mietberechtigungskarte, Volkswohlfahrt 1929 S. 433; **Nr. 42** v. 29. Mai 1929, II B Nr. 1829 betreffend Einschränkung der VO. über die Bewirtschaftung des Beamtenwohnraums, dazu Meyerowitz: DMietR. 1929, 861 im Zusammenhange mit der vierten LV.; **Nr. 43** v. 28. Juni 1929, II B 2289/29 betreffend Berücksichtigung dringenden Wohnungsbedarfs verheirateter Kinder des Hauseigentümers, Volkswohlfahrt 1929 Sp. 733, 734, durch welchen in dem bei Meyerowitz B II Nr. 21 mitgeteilten Erlasse auf S. 1088 Zeilen 18, 19 die Worte „soweit dadurch eine Benachteiligung sonstiger dringend Wohnungsbedürftiger nicht eintritt" gestrichen sind. **Nr. 44** die AllgVfg. des JustMin. v. 2. Juli 1929, I 1102: JMBl. 1929, 207 **Nr. 155** betreffend das Verfahren in Mietstreitigkeiten und bei Vollstreckung von Räumungsurteilen, dazu Meyerowitz: DMietR. 1929, 862 r. Sp. zu 4. **Nr. 45** die AllgVfg. des Ministers für Volkswohlfahrt und des JustMin. über Grundsätze für die Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses gem. § 52 Abs. 3 MietSchG. v. 7. Sept. 1929, II B 1900 WM. u. I 1297/29 JustM. (vgl. Meyerowitz S. 601 a. E. 1094). Die Verfügung gelangt demnächst im JMBl. und in der Volkswohlfahrt zur Veröffentlichung (vgl. JMBl. 1929, 287 Nr. 214).

Weitere Änderungen der preuß. Gesetzgebung sind in absehbarer Zeit nicht mehr zu erwarten. Auch in der Reichsgesetzgebung herrscht Ruhe. Überall greift allmählich die Erkenntnis durch, daß für einen weiteren Abbau insbes. des Mieterschutzes und der Regelung der Höhe der Mieten vorerst kein Raum, und daß wohl schon der bisherige Abbau etwas zu übereilt erfolgt ist. Nach Bescheiden des RArbM. v. 7. Juni 1929, IV b 3 6786/29, und des RJM. v. 20. Juni 1929, Nr. I a 1439 B an den Verf. liegen zur Zeit Entwürfe zur Änderung des MietSchG. und des RMietG. nicht vor, und ist auch nicht zu übersehen, ob für die Zeit nach dem 31. März 1930 lediglich eine Verlängerung der genannten Gesetze in Frage kommt oder auch Änderungen erfolgen werden. Die RPachtSchO.

ist soeben erst durch das Ges. v. 12. Juli 1929 (RGBl. 1929, 133) um ein halbes Jahr verlängert, nachdem sie vorher die bei Meyerowitz S. 323 erörterten Verschärfungen erfahren hatte. Für Preußen ist die Verlängerung durch VO. v. 13. Sept. 1929 (GS. 177) erfolgt, und sind dementsprechend bei Meyerowitz S. 1141 in § 8 und S. 1153 in § 58 Abs. 1 die Worte „30. September 1929" durch „31. März 1930" zu ersetzen, ferner ist S. 1145 die in § 15 Abs. 1 Buchstabe b bestimmte Frist für die Stellung von Anträgen auf Verlängerung von Pachtverträgen für Pachtverträge, welche am 30. Sept. 1929 und später ablaufen, auch dann gewahrt, wenn der Antrag unverzüglich nach Verkündung der VO. v. 13. Sept. 1929 gestellt ist.

Vielleicht benutzt der preuß. VolkswohlfM. die voraussichtliche Ruhe der nächsten Zeit, um wenigstens die vier LockVO. und die zahlreichen VO. über die Mietzinsbildung in je eine zusammenzufassen. Eine solche Zusammenfassung war in Preußen bezüglich der Mietzinsbildung bereits im Frühjahr 1929 in Aussicht genommen, ist aber über das Sammeln von Material nicht hinausgediehen.

Die HauszinsStVO. der Länder werden hoffentlich am 1. April 1930 die dringend notwendige Vereinheitlichung durch das GebäudeStEntschuldG. (vgl. Meyerowitz S. 822/23, 895, 912/13) erfahren.

RA. Arthur Meyerowitz, Königsberg.

Entgegnungen.

„Verschaffung" von Grundstücken und § 313 BGB.

Gut: JW. 1929, 710 dürfte wohl übersehen haben, daß auch RG.: JW. 1926, 2571[5] zwischen den Zeilen sich RG. 54, 56 anschließt, ohne daß RG. 77, 130 = JW. 1912, 33 hindert (ja, diese Entscheidung geht so weit — ohne Vertrag — die condictio indebiti zuzulassen).

Mit Recht trennt das RG. den „Auftrag" als contractus nach § 662 (wonach jemand sich nur verpflichtet, ein „Geschäft" zu besorgen) von den Rechtsfolgen „aus" Auftrag (§ 667), wonach das Gesetz ohne Zutun des Beauftragten diesen verpflichtet, dem Auftraggeber das „Erlangte" herauszugeben. Hiernach ist es die mehr oder weniger zufällige Tatsache des „Erlangthabens", an welche sich ex lege die Verpflichtung zur Herausgabe knüpft. § 313 verlangt aber Beurkundung nur, wenn jemand gerade ex contractu selbst sich verpflichtet.

Durch den Auftrag „verpflichtet" sich der Beauftragte gerade nicht, das Grundstück (von dem er noch gar nicht weiß, ob er es vom Dritten erlangen werde) zu übertragen; er „verpflichtet sich" wie gesagt nur, ein Geschäft zu besorgen. Diese Verpflichtung erlischt mit seinem Tode, während eine Verpflichtung nach § 313 auf seine Erben übergehen würde.

Ganz anders liegt der Fall in RG. 77, 130 = JW. 1912, 33. Hier schlossen die Parteien einen Bergwerks-Ausbeutevertrag, und da fügte ein Kontrahent zusätzlich eine Eigenverpflichtung hinzu, ein fremdes Grundstück zu verschaffen; so war die Tatsachenfeststellung des BG., und deshalb läßt RG. 77, 130 = JW. 1912, 33 den miterwähnten Fall des „Auftrages" ausdrücklich gerade ohne Erörterung.

Zu beachten dürfte sein: Die ratio legis des § 313 BGB. ist doch, den Verkäufer vor Übereilungen in Einzelheiten des abzuschließenden Kaufvertrages zu schützen. Das alles ist hinfällig beim Beauftragten (stillen Stellvertreter für fremde Rechnung). Er gibt das „Erlangte" (§ 667) heraus, so wie es steht und liegt mit allen Mängeln und Vorteilen, die da sind oder nicht da sind.

Mittelbar heranzuziehen sind noch RG. 84, 217 = JW. 1914, 596; 91, 16, wo das RG. von „schuldrechtlichen" Ansprüchen auf Übereignung in den Fällen „unechter" Treuhandschaft spricht.

RA. Dr. Großmann, Dresden.

Intervention gegen die Vollstreckung aus einem Mietzinsurteil.

Zuzustimmen ist Jacusiel (JW. 1928, 2689 gegen LG. III Berlin: JW. 1928, 760) darin, daß die vom Vermieter aus einem Mietzinsurteil ausgebrachte Pfändung und das so erworbene Pfändungspfandrecht sich nicht als Geltendmachung des Vermieterpfandrechts darstellt. An sich steht daher dem Dritten, der die beim Mieter gepfändete Sache vorher, allerdings mit dem Vermieterpfandrecht belastet, zu Eigentum erworben hatte, die Widerspruchsklage zur Seite. Jacusiel will aber zu Unrecht dem Vermieter die Einrede der Arglist, die exceptio dolo petit, qui petit, quod statim redditurus est, versagen. Er schiebt nämlich m. E. die Frage, ob der Widerspruchskläger statim redditurus est, auf das unrichtige Geleise und richtet so leicht Verwirrung an, wenn er es darauf abstellt, daß der Vermieter im Begriffe stehe, „sich aus den Pfandstücken in einer Art zu befriedigen, die der Erwerber, solange ein Titel gegen ihn nicht vorliege, nicht zu dulden braucht", und daß nach herrschender Rechtsansicht die Berufung auf den Mangel eines Titels keine Arglist sei. Er bleibt damit rein auf dem Gebiete des Vollstreckungsrechts, ohne, was gerade die exceptio will, die materielle Rechtslage mit zu berücksichtigen. Diese ist doch folgende. Wenn der Vermieter eine fällige Mietzinsforderung hat (ein Titel ist für sie nicht erforderlich), so hat er gegen den Mieter einen aus seinem Pfandrecht entspringenden dinglichen (materiellen) Anspruch auf Herausgabe der eingebrachten Sachen zur Pfandverwertung. Dieser Anspruch richtet sich gegen jeden, der die mit dem Pfandrechte belastete Sache im Besitz oder zu Eigentum erworben hat, mag sie sich noch in den Mieträumen befinden oder sogar daraus schon entfernt worden sein, wie § 561 Abs. 2 BGB. klarstellt. Dieser materielle dingliche Anspruch auf Herausgabe zur Pfandverwertung richtet sich also auch gegen den Erwerber und Widerspruchskläger und er besteht, wie jeder materielle Anspruch, unabhängig davon, ob ein Titel vorliegt. Würde nun nach Vollstreckungsrecht auf die Widerspruchsklage hin dem Erwerber das Pfandstück freigegeben, so wäre er im selben Augenblicke schon aus dem materiellen Rechte verpflichtet, die Sache dem Vermieter zur Pfandbefriedigung zu überlassen. Der Widerspruchskläger muß jedenfalls im Ergebnis, allerdings auf einem anderen Wege, nämlich dem materiellen anstatt dem zwangsvollstreckungsmäßigen, die Sache dem Vermieter zu dessen Befriedigung überlassen, so daß nicht zweifelhaft sein kann, daß er statim redditurus est. Gerade darin, daß er auf seinem verfahrensrechtlichen Widerspruchsrechte besteht ohne Rücksicht auf das Endergebnis, daß er nämlich doch die Befriedigung des Vermieters aus den Pfandstücken dulden muß, ist die Arglist zu sehen. Wenn aber, wie Jacusiel zu fordern scheint, ein Titel dergestalt vorläge, daß auch der Widerspruchskläger die von dem Vermieter eingeschlagene Art der Vollstreckung gemäß dem Zwangsvollstreckungsrechte zu dulden hätte, dann wäre er naturnotwendig selbst Vollstreckungsschuldner und nicht Dritter i. S. des Vollstreckungsrechtes, so daß ihm die Widerspruchsklage überhaupt nicht zur Seite stände. Das Heranziehen der Einrede der Arglist wäre dann überhaupt nicht erforderlich und es ist nicht zu ersehen, für welche Fälle nach Jacusiel die Einrede der Arglist, die er selbst aus dem materiellen Rechte gegen den formellen Freigabeanspruch grundsätzlich zulassen will, in Betracht kommen sollte.

Bei einer häufig vorkommenden besonderen Lagerung des Falles, die Jacusiel nicht erörtert, die aber der von ihm in Bezug genommenen Entsch. des LG. III Berlin (JW. 1928, 760) zugrunde liegt, kann die Gefahr bestehen, daß die Einrede der Arglist dem Vermieter deshalb nicht zur Seite steht, weil das Pfandrecht selbst erloschen sein könnte. Das kann eintreten, wenn der Mieter nach der Pfändung die Wohnung unter Mitnahme der eingebrachten Sachen geräumt hat. Gerade dieser Fall ist in der Praxis recht häufig; denn wenn es einmal zu Mietrückständen und Vollstreckungsmaßnahmen durch den Vermieter gekommen ist, ist auch die Räumung nicht mehr fern, und der Vermieter läßt in der Regel den Mieter mit seinen eingebrachten Sachen ruhig ausziehen, weil er der Ansicht ist — und darin hat er ja recht —, daß das Pfändungspfandrecht durch den Umzug nicht berührt wird. Die Gefahr liegt aber in § 560 BGB., wonach das Vermieterpfandrecht erlischt, wenn die Entfernung der eingebrachten Sachen mit Wissen und ohne Widerspruch des Vermieters erfolgt. Mit dem Erlöschen des Pfandrechts fällt auch die Einrede der Arglist weg. Nun hat das LG. III Berlin in der erwähnten Entsch. sich zu Recht auf den Standpunkt gestellt, daß in der vorhergegangenen Pfändung der Vermieter schon seinen Widerspruch genügend zum Ausdruck gebracht habe, so daß das Vermieterpfandrecht bestehen bleibe. Damit ist aber die Gefahr des Erlöschens nicht endgültig erledigt. Denn auch dann, wenn die Entfernung unter Widerspruch erfolgt ist, erlischt nach § 561 Abs. 2 S. 2 BGB. das Pfandrecht, wenn der Vermieter nicht binnen Monatsfrist den Anspruch auf Herausgabe der Sachen gerichtlich geltend macht. Daß in dem hier zur Erörterung stehenden Falle diese Klage trotz des fortbestehenden Pfändungspfandrechtes erhoben worden wäre, habe ich in der Praxis noch nicht erlebt. In dem Zeitpunkt, in dem die Widerspruchsklage des Erwerbers zur Entsch. kommt, ist daher die Ausschlußfrist für die gerichtliche Geltendmachung in der Regel abgelaufen, denn daß die einredeweise Berufung auf das Vermieterpfandrecht in dem Widerspruchsprozeß keine gerichtliche Geltendmachung in diesem Sinne darstellt, kann im Hinblick auf § 209 BGB. nicht zweifelhaft sein. Es erhebt sich also die Frage, ob damit das Pfandrecht erloschen und die Einrede der Arglist endgültig ausgeschlossen ist. Die Entsch. des LG. III Berlin hat dazu nicht Stellung genommen (der Tatbestand des Urteils läßt nicht genau erkennen, ob die Ausschlußfrist abgelaufen war, das Datum des Urteils im Verhältnis zu den anderen angegebenen Zeitpunkten läßt es aber so gut wie sicher erscheinen). Wohl aber hat zu dem daraus hergeleiteten Einwande des Erlöschens das KG. (OLG. 11, 311) Stellung genommen. Es hat sich auf den Standpunkt gestellt, daß der Vermieter, wenn er „wegen seiner Mietsforderung auf Grund eines vollstreckbaren Titels die Pfändung hat bewirken lassen", damit „sein Vermietungspfandrecht zu verwirklichen

begonnen" habe. Diese Pfändung sei zwar keine Verwirklichung des Pfandrechts nach § 1228 ff. BGB., aber doch eine Verwirklichung dieses Rechts, was im weiteren mit Zweckmäßigkeitsgründen gerechtfertigt wird. Diese Entsch. läßt das stark empfundene Bedürfnis erkennen, dem Vermieter zu helfen, der dazu eingeschlagene Weg verspricht aber bei der heute herrschenden und unzweifelhaft richtigen Ansicht, daß in der Pfändung aus einem Mietzinsurteil keine Verwirklichung des Vermieterpfandrechts liegt, keinen Erfolg mehr. Ein weiterer Versuch, das Vermieterpfandrecht durch den Ablauf der Monatsfrist nicht als erloschen ansehen zu müssen, könnte von der Ansicht derer ausgehen, die die für die Verjährung in § 209 BGB. vorgesehenen Unterbrechungsgründe grundsätzlich auf die Ausschlußfrist des § 561 Abs. 2 BGB. übertragen (so Grünebaum: Recht 1902, 34) und eine solche Unterbrechung namentlich einer aus dem Mietzinsurteil erfolgten Pfändung (§ 209 Abs. 2 Ziff. 5) zuschreiben wollen (Emmerich, Pfandrechtskonkurrenzen S. 8 und 462 ff.; Niendorf, Mietrecht, 9. Aufl., S. 394/5; a. A. das übrige Schrifttum). Unterbräche eine nachfolgende Pfändung die Ausschlußfrist, so ließe sich weiter folgern, daß eine dem Auszug vorausgegangene Pfändung überhaupt den Beginn der Ausschlußfrist hinderte. Wie man auch zu der grundsätzlichen Frage stehen mag, ob die in § 209 für die Verjährung vorgesehenen Unterbrechungsgründe auf die Ausschlußfrist übertragen werden können (im Gesetz ist nur die Anwendung der §§ 203, 206, 207 vorgesehen), so erhebt sich doch gegenüber der vorgeschlagenen Unterbrechung der Frist des § 561 Abs. 2 BGB. durch eine Pfändung aus dem Mietzinsurteil das Bedenken, daß es sich um eine Vollstreckungshandlung aus dem Titel für die Forderung, nicht um ein Vorgehen aus dem dinglichen, dem Pfandrecht entspringenden Herausgabeanspruch handelt. Soweit die Rspr. zu dieser Frage Stellung genommen hat, ist die Möglichkeit einer Unterbrechung der Frist für die Herausgabeklage auf diesem Wege verneint worden (OLG. 17, 5 und Recht 1910 Nr. 3746). Will der Vermieter sicher gehen, daß er nach dem Auszuge des Mieters die bei diesem vorher gepfändeten Gegenstände nicht einem Dritten, der sie während der Mietzeit zu Eigentum erworben hat, auf Widerspruchsklage freizugeben hat, so muß er entweder die Pfandstücke zurückhalten oder vorsorglich binnen Monatsfrist die Herausgabeklage erheben.

All diese Schwierigkeiten haben ihren Grund in der in unseren Gesetzen beliebten, aber für die praktische Brauchbarkeit nicht glücklichen Anwendbarerklärung von Vorschriften auf andere nicht völlig gleichliegende Fälle, hier der Verwertung des Vertragspfandes auf die gesetzlichen Pfandrechte und damit das Vermieterpfandrecht. Das Vertragspfandrecht setzt Besitz der Pfandsachen durch den Gläubiger voraus, und gerade darauf ist das Verwertungsrecht zugeschnitten, das Vermieterpfandrecht ist besitzlos. Das Verwertungsrecht ohne Inanspruchnahme des Gerichts, wie es die §§ 1228 ff. BGB. vorsehen, ist für die Durchführung des Vermieterpfandrechtes praktisch bedeutungslos, da mit einer freiwilligen Herausgabe durch den Mieter nicht zu rechnen ist. Will der Vermieter sein Pfandrecht verwirklichen, so muß er sich zuerst durch die Herausgabeklage in den Besitz der zu verwertenden Sachen setzen. Dabei hat er die Sachen einzeln zu bezeichnen (da nach § 883 ZPO. vollstreckt wird) auf die Gefahr hin, ob diese Sachen überhaupt vorhanden sind, ob sie Eigentum des Mieters sind und ob nicht bis zur Vollstreckung gerade diese Sachen durch Entfernung von dem Grundstücke gemäß § 560 BGBB. pfandfrei geworden sind. In diesen Fällen ist der Herausgaberechtsstreit nutzlos gewesen, das Urteil wertlos. Diesen Nachteil vermeidet das Mietzinsurteil mit anschließender Vollstreckung, weil die Auswahl der Gegenstände erst in der Vollstreckung erfolgt. Sollte der Vermieter zur Freigabe gezwungen werden, so ist das Urteil nicht wertlos, sondern weiterhin so lange vollstreckungsfähig, bis es zum Ziele geführt hat. Ein weiterer Nachteil der Herausgabeklage ist, daß das Bestehen des Mietzinsanspruches als Vorfrage für die Entsch. nicht in Rechtskraft erwächst und daß der Vermieter Gefahr läuft, später wegen Pfandverkaufs ohne entsprechenden Anspruch ersatzpflichtig gemacht zu werden. Will er den zur Vermeidung dessen vom Gesetz vorgesehenen Weg einschlagen, so kann er zwar zugleich Klage auf Feststellung seines Rechts zum Verkaufe erheben, wobei sich aber wieder der Nachteil ergibt, daß die zum Verkaufe vorgesehenen Gegenstände bestimmt anzugeben sind und das Urt. wertlos ist, wenn nicht gerade sie zum Pfandverkaufe gebracht werden können. Dem vom Gesetze vorgesehenen Vorgehen gegenüber hat also die Mietzinsklage mit anschließender Pfändung, da die Forderung in Rechtskraft erwächst, alle Vorteile. Die Folge davon ist, daß die Praxis nur diesen Weg einschlägt, wobei sich dann aber unvermutet und als unwillkommene Überraschung der Pferdefuß zeigt, wenn es darauf ankommt, daß gerade das Vermieterpfandrecht verwirklicht sein muß, namentlich also in dem hier erörterten Falle, ferner wenn ein anderer Gläubiger vorgepfändet hat (was aber leicht durch Erhebung der Vorzugsklage aus § 805 ZPO. unschädlich gemacht werden kann) und wenn der Vermieter in der neuen Wohnung des Mieters pfändet. Heute ist der Zustand der, daß man auf das Vermieterpfandrecht, das doch wohl vom Gesetze als das primäre Befriedigungsmittel des Vermieters gedacht war, nur als ultima ratio zurückgreift, wenn der Zwangsvollstreckungsweg versagt, wobei sich dann meist herausstellt, daß diese späte Heranziehung des Pfandrechts auch eine verspätete ist. Es ist sicher kein gesunder Zustand, wenn die Bedürfnisse der Praxis die Rechtsverfolgung auf einen anderen Weg drängen, als das Gesetz ihn vorsieht, und es wäre doch wohl zu erwägen, ob dem nicht Rechnung getragen werden sollte, indem der Weg der Praxis zu dem gesetzlichen gemacht wird. Neben dem heutigen Weg der Pfandverwertung nach § 1228 ff. BGB., der für den — wohl kaum vorkommenden — Fall der freiwilligen Herausgabe der Sachen durch den Mieter zur Kostenersparnis bestehen bleiben könnte, wäre demnach vorzusehen, daß die Geltendmachung des Vermieterpfandrechtes auch durch Pfändung geschehen könnte. Es ist übrigens schon für die heutige Rechtsanwendung keine unbekannte Erscheinung, daß die Verwirklichung eines materiellen Pfandrechts durch Pfändung im Zwangsvollstreckungswege geschieht. Die „Beschlagnahme" der für die Hypothek haftenden Miet- und Pachtzinsen gemäß § 1124 BGB. kann nach feststehender, vom Schrifttum gebilligter Rspr. durch Pfändung auf Grund eines allerdings dinglichen Titels erfolgen (RG. 81, 148/49 = JW. 1913, 330, zuletzt mit eingehender Begründung 103, 137). Wenn man es als wesentlich ansieht, daß die Pfändung aus einem dinglichen Titel erfolgt sein muß, so mag man ihn für die Verwirklichung des Vermieterpfandrechtes dadurch schaffen, daß dem Vermieter ein dinglicher Anspruch (wie bei der Hypothek) und demgemäß eine Klage gegen den Mieter auf Duldung der Zwangsvollstreckung in die eingebrachten Sachen gegeben wird, die mit der Mietzinsklage verbunden werden könnte. Mit dieser Regelung, die sich der für die ebenso wie das Vermieterpfandrecht besitzlose Hypothek anschließt, anstatt dem mit Besitz verbundenen Faustpfande, würde eine Verwirklichung des Vermieterpfandrechtes geschaffen sein, wie sie die Praxis braucht. Die etwa möglichen Bedenken, daß die Geltendmachung des gesetzlichen Vermieterpfandrechtes sich dann nicht genug von anderen Pfändungen unterscheide und bei Mehrheit von Pfändungen für den Rang nicht mehr allein die Reihenfolge entscheidend sei, können hier ebensowenig stichhaltig sein wie gegen die Zulässigkeit der Beschlagnahme des § 1124 BGB. durch Pfändung. Die Mehrheit von Pfändungen und ihr Rang ist an den Pfandstücken selbst nicht erkenntlich und daher auch nicht irgendwie offenkundig, sondern nur aus den Pfändungsprotokollen zu ermitteln. Hier ergäbe sich aber der Rang zur Genüge daraus, daß der Vermieter aus einem dinglichen Titel vollstreckt hat, ebenso wie bei der genannten Beschlagnahme der Mietzinsen gemäß § 1124 BGB., wo die Rangfeststellung sogar noch dadurch schwieriger ist, daß dieser sich nach dem Range der Hypothek bestimmt. Sollten sich dennoch Rangstreitigkeiten, namentlich aus § 563 BGB., ergeben, könnten sie im Verteilungsverfahren geklärt werden. Endlich kann auch nicht ausschlaggebend sein, womit in OLG. 17, 5 gerade die Regelung des Gesetzes in § 561 Abs. 2 gerechtfertigt wird, daß nämlich für den neuen Vermieter, bei dem der Mieter jetzt wohne, selbst wenn er von der Pfändung des früheren Vermieters erfahre, nicht ersichtlich sei, für wen und welchen Anspruch gepfändet sei, während bei der heutigen Regelung innerhalb kurzer Zeit durch die Herausholung der Sachen die Geltendmachung des Vermieterpfandrechtes für ihn erkennbar gemacht werde. Dem ist schon entgegenzuhalten, daß zur Wahrung der Frist und damit zur Fortdauer des Pfandrechtes des früheren Vermieters die Klageerhebung genügt, von der der neue Vermieter nichts zu erfahren braucht und durchweg auch nichts erfährt; die Herausholung der Sachen kann dann sehr viel hinterher erfolgen. Bei dem vorgeschlagenen Pfändungsverfahren ließe sich diese Kundbarmachung — und sogar noch sicherer — dadurch erreichen, daß der Gerichtsvollzieher von einer Pfändung auf Grund eines solchen dinglichen Titels dem derzeitigen Vermieter Mitteilung zu machen hätte. Bei Abwägung aller Umstände glaube ich daher, daß der hier angeregte Weg eine glückliche Lösung der bei dem heutigen Verfahren auftretenden Schwierigkeiten bieten könnte.

LGR. Münzel, Koblenz.

Vereinigungen.

Beschlüsse der „Gemischten Kommission"!1)

Vom 22. Juni 1928 bis 28. Juni 1929 (Nr. 111 bis 120) in systematischer Zusammenstellung. — Vgl. JW. 1928, 2580ff. (Nr. 1 bis 110).

I. Reichsmietengesetz.

A. Verschiedenes.

116. Der Streit, ob und in welcher Höhe der Vermieter das Wassergeld umzulegen berechtigt ist, entscheidet gem. § 1 Abs. 2 RMietG. nicht das ordentliche Gericht, sondern das MEA. (26. April 1929).

118. Eine durch das Verhalten des Mieters ermöglichte Beschlagnahme der Wohnung befreit ihn nicht von seiner Mietzahlungspflicht (26. April 1929). — Aufrechterhalten am 28. Juni 1929 (118a).

B. Gesetzliche Miete und Friedensmiete.

111. a) Bei Festsetzung der Friedensmiete durch das MEA. wird die bisherige Friedensmiete auch für die Vergangenheit durch die neue ersetzt. Bei Festsetzung der Friedensmiete muß das MEA. sie für die einzelnen Zeitabschnitte verschieden festsetzen, wenn die Friedensmiete seit Inkrafttreten des RMietG. nicht gleichgeblieben ist.

b) Die Frage, ob infolge der Festsetzung der Friedensmiete durch das MEA. für die Vergangenheit irgendwelche Rück- oder Nachzahlungen zu erfolgen haben, wird hierdurch nicht berührt (22. Juni 1928). — Vgl. KG. v. 14. Nov. 1926, 17 U 9885/27: MietGer. 1927, 172.

C. Schönheitsreparaturen.

104. a) Der Leitsatz v. 27. April 1928 (Nr. 104) wird aufrechterhalten.

II. Mieterschutzgesetz und Mieteinigungsamt.

A. Verschiedenes.

113. a) Bei Überweisung des Güteantrages an das MEA. auf Grund der VO. des preuß. Min. für Volkswohlfahrt über ein Schiedsverfahren vor dem MEA. v. 28. März 1927 sind dem MEA. die Akten zu übersenden.

b) Als Güteantrag ist auch eine beim AG. eingereichte Klage, die ohne Bescheinigung des MEA. eingeht, an das MEA. zu verweisen.

c) Das MEA. hat das Schiedsverfahren auch dann durchzuführen, wenn nach seiner Ansicht in der Klage kein Güteantrag zu erblicken war.

d) Eine Rücksendung der Akten vom MEA. an das AG. nach Erledigung des Schiedsverfahrens schreibt das Gesetz nicht vor.

e) Durch die Zustellung des Güteantrags im Schiedsverfahren wird der Raumherausgabeanspruch nicht rechtshängig.

f) Der an das MEA. verwiesene Güteantrag kann nach Erledigung des Schiedsverfahrens als ausreichende Klageschrift für den Räumungsprozeß verwendet werden.

g) Im Sühneverfahren ist durch einen mit Gründen zu versehenden Beschluß festzustellen, ob die Sühnebescheinigung zu erteilen oder zu versagen ist; auch im Sühneverfahren soll eine Rechtsmittelbelehrung erfolgen (28. Okt. 1928). — Zu b ebenso Schubart: MietGer. 1928, 45; a. A. Ebel das. S. 26.

B. Mietaufhebung.

94a. Der Beschluß v. 1. Juli 1927 bzw. 8. März 1928 (Nr. 94) wird aufrechterhalten (30. Nov. 1928).

115. Der Räumungsbefehl ist i. S. des § 1d Abs. 3 MietSchG. verfügt, sobald der Urkundsbeamte ihn unterschrieben hat (30. Nov. 1928).

118. (u. 118a) s. I. A. (Mietzahlungspflicht).

C. Untermiete.

114. Möblierte Zimmer, die keine „selbständige Wohnung" darstellen — § 1 preuß. VO. v. 12. Dez. 1924 — können auch dann gegeben sein, wenn Nebenräume und Wohnungszugang von Untervermieter und Untermieter gemeinsam benutzt werden (26. Okt. 1928).

D. Verfahren.

117. Entscheidungen über Ersatzraumvorbehalt, Räumungsfrist, Umzugskostenersatz im Versäumnisurteil kann der Mieter niemals mit der sofortigen Beschwerde, sondern nur mit dem Einspruch anfechten (26. April 1929). — Vgl. Boeck: DWohnArch. 1928, 535; Lilienthal: MietGer. 1927, 7; Günther: MietGer. 1929, 17.

119. Soweit im MietSchG. oder in der Verfahrensanordnung die Bestimmungen der ZPO. unmittelbar oder mittelbar in Bezug genommen sind, ist gegen eine Entsch. des MEA. die in der ZPO. gewährte Beschwerde zulässig, insbes. gegen Entsch. des MEA. über die Berechtigung der Zeugnis- oder Gutachtenverweigerung, über die Bestrafung eines Zeugen oder Sachverständigen wegen unentschuldigten Ausbleibens, über die Ablehnung eines Sachverständigen und über die Gebühren eines Zeugen und Sachverständigen.

Die Beschwerde ist mangels einer derartigen Bezugnahme nicht gegeben gegen die Verweigerung der Bescheinigung, welche in dem Verfahren gem. § 2 der VO. über ein Schiedsverfahren v. 28. März 1927 ergangen ist und deren Erteilung wegen noch nicht eingetretener Rechtskraft abgelehnt wurde (28. Juni 1929). — Vgl. LG. I Berlin, 81 T 718/28 und 81/28: EA. 1928, 793; andererseits KG., 17 W 3550/25: JW. 1925, 21 u. 240, 17 Y 96/28. Ferner: JW. 1927, 101; EA. 1928, 396.

120. Die AusfVO. des preuß. Volkswohlfahrtsministers v. 25. Sept. 1928 zum MietSchG. bestimmt in § 8 nicht, daß den Kostenentscheidungen des MEA. als Streitwert stets der volle Jahresbetrag der gesetzlichen Miete zugrunde zu legen sei; vielmehr schreibt § 8 nur vor, wie der Jahresbetrag der gesetzlichen Miete als Höchstgrenze des Streitwertes zu berechnen ist. In diesem Rahmen hat das MEA. den Streitwert nach den Bestimmungen der ZPO. festzusetzen (28. Juni 1929).

III. Wohnungsmangelgesetz und Wohnungsamt.

C. Zwangsmietvertrag.

112. Dem WohnA. steht die Rechtsbeschwerde gegen einen vom MEA. geschlossenen Zwangsmietvertrag, in dem an Stelle des zugewiesenen Wohnungssuchenden die Gemeindebehörde als Mieterin eingesetzt wird, aus diesem Grunde nicht zu (22. Juni 1928). — Vgl. KG. v. 3. Okt. 1927, 17 Y 76/27.

118 (u. 118a) s. I. A. (Beschlagnahme).

AGR. Wunderlich, Berlin-Mitte.

1) Die Gemischte Kommission für Wohn- und Mietrechtsfragen besteht aus Richtern der Berliner Gerichte — einschl. des KG. — und Ersten Vorsitzenden der Berliner MEA. Sie ist 1923 von dem Unterzeichneten und dem Direktor des städtischen Zentral-WohnA. (OMagR. Wild) gegründet, unter dessen Vorsitz sie jetzt steht.

Die Zahlenangaben und Daten bezeichnen die Beschlüsse nach der Reihenfolge ihrer Fassung. Fortgelassen sind die überholten Beschlüsse (z. B. zur p. Ver. v. 11. Nov. 1926).

Schrifttum.

Arthur Meyerowitz, Rechtsanwalt und Notar: **Das gesamte Miet- und Wohnungsnotrecht.** Zweite, nach dem Stande vom Mai 1929 vollständig neu bearbeitete Aufl. Berlin 1929. Franz Vahlen. Preis geb. 45 *M*.

Aus der durch die Kriegsnöte erforderlich gewordenen Gesetzgebung beanspruchen noch zwei große und schwierige Rechtsgebiete das Hauptinteresse des Schrifttums und der Rspr.: Aufwertung und Wohnungsnotrecht. Der Ausgleich der Vermögensentwertung, soweit die Umstände ihn zulassen, neigt sich dem Ende zu. Der Wohnungsmangel dauert fort und führt zu immer neuen Maßnahmen des Reichs, der Länder und der Gemeinden. Zum Aufwertungswesen fehlen hervorragende, bis auf die Gegenwart durchgeführte Erläuterungsbücher nicht mehr. Die das Wohnungsrecht betreffenden Werke gleichen sich ihnen an Inhalt und Bedeutung allmählich an. Die Arbeit von Meyerowitz umfaßte in ihrer

1926 erschienenen ersten Auflage 278, jetzt 1178 Seiten. Der äußerlichen Vergrößerung entspricht die Zunahme an innerem Wert. Die bewährte Verbindung von systematischer Darstellung — diese erheblich vervollkommnet — und von Kommentar, sowie die zusammenfassende Erläuterung der übereinstimmenden Vorschriften der drei Hauptgesetze vor deren Bearbeitung im einzelnen sind beibehalten und erleichtern das Eindringen in den Stoff nach Möglichkeit. Höchlich zu bewundern ist vor allem der Bienenfleiß, mit dem der Verf. als Frucht langjährigen Bemühens jetzt mit glücklicher Verwendung verschiedener Druckschrift zu den Einzelfragen die Entscheidungen, die Äußerungen des Schrifttums und die eigene Meinung erschöpfend und doch übersichtlich zusammengetragen hat. Man vergleiche z. B. dasjenige, was zu der sehr umstrittenen Abgrenzung von Miete und Pacht auf S. 305—322 gesagt ist. Den Erläuterungen der Hauptgesetze und der LockVO. sind die Texte der Reichs- und Landesgesetze (hauptsächlich Preußens) angefügt.

So findet jeder, der sich mit Wohnungsnotrecht befaßt, in dem für dessen Erkenntnis in vorderster Reihe stehenden Buche willkommene und zuverlässige Belehrung.

SenPräs. Dr. David, Leipzig.

Dr. **Krüger-Herbot**, Staatsanwaltschaftsrat und Vorsitzender des MEA. Berlin-Friedrichshain: **Das gesamte Mietnotrecht in Preußen. Kommentar zum WohnMangG., RMG., MSchG. und zur Verfahrensanordnung nebst den preußischen Lockerungsverordnungen und Ausführungsvorschriften.** 2. neu bearbeitete Auflage. Berlin 1928. Verlag Hermann Sack. 559 Seiten. Preis 21 *M*.

Verf. hat, veranlaßt durch die preuß. LockVO. v. 4. und 13. Okt. 1927, sowie durch die am 1. April 1928 in Kraft getretenen Änderungen des RMG. und des MSchG., die 1. Aufl. seines geschätzten und viel benutzten Komm. neu bearbeitet, und bringt in der 2. Aufl. eine klare, übersichtliche und objektive Erörterung des gesamten jetzt in Preußen geltenden Mietnotrechts, wobei er auch die besonderen Bestimmungen für Berlin ausführlich bespricht. Die mit Rücksicht auf den Umfang und die Übersichtlichkeit des Komm. gebotene Beschränkung der Besprechung auf die Berliner Bestimmungen mindert seinen Wert für ganz Preußen nicht, zumal diese Bestimmungen inhaltlich mit denen vieler anderer preuß. Städte und Kommunalverbände übereinstimmen.

Verf. hat die zahlreichen Streitfragen des preuß. Mietnotrechts unter sorgfältiger Berücksichtigung von Schrifttum und Rspr., insbes. der RE. des KG., die er nach Gesetzesstellen geordnet, mit Auszügen aus den Gründen und mit einer Übersichtstabelle wiedergibt, regelmäßig auf Grund eigener Erwägungen zu lösen gesucht. Seine Ansichten sind stets beachtenswert, wenn man ihnen, wie bei der Menge der Fragen nur natürlich, auch nicht überall beizutreten vermag. So erscheint z. B. seine Ansicht zu § 1 f MSchG., daß der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle vor dem Erlaß des Räumungsbefehls die Ordnungsmäßigkeit der Zustellung des Kündigungsschreibens nicht zu prüfen hat und daß der Mieter die Ordnungswidrigkeit nur durch Einspruch gegen den Räumungsbefehl rügen kann, mindestens bedenklich. Denn ein ordnungswidrig, z. B. durch Übergabe des Schreibens in der Wohnung des Mieters an eine nicht zu seiner Familie gehörende oder in ihr dienende Person erfolgte Zustellung ist unwirksam und kann die Grundlage für einen Räumungsbefehl ebensowenig bilden, wie ein dem Mieter überhaupt nicht behändigtes Schreiben, jedenfalls solange sich nicht, in entsprechender Anwendung des § 187 ZPO. aus seinen Erklärungen ergibt, daß das Schreiben in seine Hände gelangt ist. Auch verfährt Verf. wohl nicht ganz folgerichtig, wenn er dem Urkundsbeamten die Prüfung auferlegt, ob die Monatsfrist des § 16 innegehalten ist, da diese Frist doch nur beginnen kann, wenn die Zustellung den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

In Anm. 4 zu § 41 MSchG. rechnet Verf. zu den Rechtsquellen, die das MEA. in seinen Entscheidungsgründen genau bezeichnen muß, auch die RE. des KG., obwohl sie nur in den Sachen, in denen sie erlassen sind, verbindliche Kraft haben.

Von wichtigen Fragen, deren Erörterung man vermißt, sei insbes. die vom RG. bejahte, aber trotzdem noch streitige Zulässigkeit der Teilkündigung eines einheitlichen Mietverhältnisses hervorgehoben. Zwar sind für sie die Bestimmungen des BGB. entscheidend, indessen ihre Erörterung ist auch in einem Komm. zum MSchG., besonders mit Rücksicht auf dessen § 4 Abs. 2 am Platze. Ferner gibt Verf. nicht an, was die VO. v. 4. Aug. 1923 unter den Wasserleitungsschäden versteht, deren Versicherungskosten als Betriebskosten gelten, ob Schäden *an* der Wasserleitung, wofür ihre Gleichstellung mit den Glasschäden oder auch solche *durch* die Wasserleitung, z. B. durch nicht rechtzeitiges Schließen des Hahns entstehende, wofür ihre Gleichstellung mit den Feuer-, Sturm- und Aufruhrschäden spricht.

Auch erörtert er ebensowenig wie die sonstigen gangbaren Komm. die für das praktische Leben sehr wichtige Frage nicht, ob der Vermieter das Gebäude gegen Feuer-, Glas- und Wasserleitungsschäden nicht auch im Interesse des Mieters, der mit der gesetzlichen Miete die Versicherungsprämien zahlt, und unter Ausschluß des Übergangs seines Anspruchs auf Erstattung des Schadens, der durch den Mieter oder dessen Angestellten verursacht ist, auf den Versicherer versichern muß, da sonst der Mieter außer seiner Zahlung der Prämien auch die Gefahr, deretwegen die Versicherung genommen ist, zu tragen hat.

Zu der Frage, ob unter den Aufhebungsgründen des § 1 h MSchG. nur die im Kündigungsschreiben angegebenen Tatsachen oder auch deren Rechtsfolgen zu verstehen sind, gibt Verf. keine klare Antwort, wenngleich er der letzteren Ansicht zu sein scheint. Trotz dieser Beanstandungen muß das Buch, das mit einem sorgfältigen Schlagwortverzeichnis versehen ist und wegen seiner gemeinverständlichen Sprache auch von Nichtjuristen mit Nutzen gebraucht werden kann, als eine wertvolle Bereicherung des preuß. Mietnotrechts bezeichnet, und kann allen denen, die sich mit diesem zu befassen haben, empfohlen werden. Seine Benutzung würde allerdings erleichtert worden sein, wenn die Überschrift auf den einzelnen Seiten auch das Gesetz angäbe, zu dem die auf der Seite befindlichen Erörterungen gehören.

SenPräs. i. R. Geh. JR. Dr. Marwitz, Berlin.

Mietrecht. 1. Teil: Erläuterter Ergänzungsband zur 2. erweiterten Auflage des Kommentars zum geltenden Mieterschutzgesetz unter eingehender Berücksichtigung der Rechtsprechung und Literatur. 2. Teil: **Das Mietrecht der Neubauwohnungen.** Mietzinsbildung, Kündigungsschutz, Wohnungstausch, Heizungskosten, Umlagen, Gemeinnützige Bauvereinigungen, Städtische Neubauten usw. Von **B. Gramse**, Berlin, Geschäftsträger des Bundes Deutscher Mietervereine E. V. (Sitz Dresden.) Anhang: Rechtsprechung des Reichsgerichts, Wohnungsordnung, Tabellen usw. Sachwörterverzeichnis. 1929. Verlag: Reichsmieterdienst Berlin-Wilmersdorf 2, Detmolder Str. 15. Preis 5 *M*.

Der JW. 1928, 2514 besprochene Kommentar wird durch den vorliegenden Ergänzungsband auf den Stand der Rechtsprechung und Literatur vom Mai 1929 gebracht.

Das Werk selbst wird durch den zweiten Teil: „Das Mietrecht der Neubauwohnungen" abgerundet.

Die Finanzierung der Neubauwohnungen und die Rechtsverhältnisse der Neubaumieter sind in ausführlicher Weise erläutert.

Das Buch, das für die Besitzer des 1. Teils eine unentbehrliche Ergänzung des Kommentars bildet, rechtfertigt die bereits ihm bei der früheren Besprechung zuteil gewordene Empfehlung in vollem Umfange.

D. S.

Dr. jur. **Leonhard Holz**, Rechtsanwalt und Notar in Berlin: **Wohnungstausch.** (Rechtsfragen der Praxis, herausgegeben von Rechtsanwalt Dr. Albert Baer, Heft 8.) Berlin 1928. Hermann Sack Verlag. 50 Seiten. Preis 1,50 *M*.

Die „Rechtsfragen der Praxis", von denen, soweit ich sehe, in der JW. bereits Karger, Dienstzeugnis (1929, 1289), und Arndt, Schwarzfahrt (1929, 906), besprochen wurden, verfolgen nach dem Vorwort des Herausgebers den Zweck, bestimmte in der Praxis häufig wiederkehrende Fragen der Praxis zum Gebrauche der Praktiker, Anwälte, Richter, Syndici u. a. monographisch abzuhandeln. Man will den damit befaßten Personen eine gründliche und schnelle Orientierung bieten, ihnen bei der Bearbeitung solcher Fragen die Prüfung und Aufsuchung des umfangreichen Schrifttums und der Rspr. ersparen. Die an solche Publikationen geknüpften Erwartungen erfüllt die vorliegende Abhandlung nur zum Teil. Kein Zweifel, daß das Thema sich ganz besonders für die Bearbeitung eignet. Die Fälle echten und zum Schein vorgenommenen Wohnungstauschs sind Legion und zwingen in beträchtlicher Zahl Gerichte, Anwälte und Interessentenorganisationen zur Beschäftigung mit diesen Fragen. Man darf auch ohne weiteres behaupten, daß die gesamte Darstellung übersichtlich, geschickt, zuverlässig und gemeinverständlich ist. Selbst der Laie wird das Büchlein unschwer lesen und verstehen können. Manche Partien des Buches scheinen mir sogar vorzugsweise auf das Bedürfnis nicht juristisch vorgebildeter Personen, etwa der Organisationsvertreter, zugeschnitten zu sein, insbes. die Beigabe von gut gewählten und gefaßten Musterexemplaren für Tauschvertrag, Parteierklärungen und -anträge an die für das Verfahren zuständigen Behörden. Andererseits aber geben die Ausführungen des Verf. — und darin sehe ich hauptsächlich den angedeuteten Mangel vom Standpunkt der Kreise aus, an die sich der Verf., in erster Linie wenden will — dem Fachjuristen zu wenig für seine Bedürfnisse. Es mag seine Vorteile haben, dem Belehrungsbedürftigen sofort mit festumrissener eindeutiger Meinung entgegenzutreten. Man bewahrt ihn vor überflüssigen Irr- und Um-

wegen. Aber schließlich sind die RE. des KG., an die sich der Verf. fast ausschließlich und auch nur unter Auswahl der ihm passend erscheinenden hält, nicht absolut unfehlbar. Das Schrifttum wird überhaupt nicht zitiert, man erfährt nicht einmal von dem Vorhandensein anderer Literatur. Die Rspr. des RG., das sich wiederholt auch zum Wohnungstauschvertrag geäußert hat, ist nur zur Frage des Wohnungswuchers erwähnt. Aber auch die RE. des KG. führt der Verf. nur nach dem Aktenzeichen an ohne Datum und Abdruckstelle, so daß eine eigene Nachprüfung dem Leser nicht gerade erleichtert wird.

Mit diesen Ausstellungen trifft den Verf. keineswegs der Vorwurf der Oberflächlichkeit. Sie richten sich vielmehr gegen eine Methode, die ich nicht für richtig halte im Hinblick auf den Leserkreis. Diese Mängel werden sogar durch die Zuverlässigkeit des Buchs und die durchaus klare und gutangelegte Darstellung bis zu einem gewissen Grade wieder wett gemacht. Manche wichtigen Fragen, über die man in der einschlägigen Literatur wenig findet, erscheinen in neuer und interessanter Beleuchtung, so z. B. das Verhalten der tauschbedürftigen Partner gegenüber ihren Tausch störenden Untermietern. Überhaupt ist nicht zu verkennen, daß der Verf. selbst über guten Einblick in die Praxis und reiche eigene Erfahrung verfügt, die seinem Werk zugute gekommen sind.

Prof. Dr. Ruth, Halle.

Mieterschutz und Mieteinigungsämter. Mieterschutzgesetz nebst Verfahrensanordnung und den preußischen Lockerungsverordnungen. Erläutert von Dr. **Martin Ebel**, Ministerialrat im Reichsarbeitsministerium, und **Adolf Lilienthal**, Landgerichtsrat in Berlin. Ergänzungsheft zur 3. Auflage. Berlin 1929. Carl Heymanns Verlag.

Das Ergänzungsheft führt den JW. 1928, 2513 besprochenen Kommentar weiter fort. Schrifttum und Rechtsprechung sind bis Mitte März 1929 berücksichtigt.

Neu aufgenommen sind die Verordnungen des preuß. Ministers für Volkswohlfahrt über Mieterschutz bei Neubauten v. 16. März 1928, GS. 30 (Ergänzung zu S. 223 des Kommentars), und über die Auslosung der Beisitzer des MEA. v. 27. Okt. 1928, GS. 207 (Ergänzung zu S. 400 des Kommentars). D. S.

Dr. **Fritz Kiefersauer: Grundstücksmiete.** Ergänzungsband. München 1929. J. Schweitzer Verlag (Arthur Sellier). VIII u. 233 S. Preis geb. 7 *M*.

Der Verf. bringt seine unter dem Gesamttitel „Grundstücksmiete" erschienenen Kommentare zum RMietG., MietSchG. und WohnmangG. (vgl. JW. 1927, 1917) durch diesen Ergänzungsband auf den neuesten Stand der Gesetze. Der Band enthält an reichsrechtlichen Vorschriften den neuen Wortlaut des MietSchG. und des RMietG., das GeldEntwAusglG., die VO. über die Festsetzung einer Mindesthöhe der gesetzlichen Miete und die VO. über das Kündigungsschreiben, ferner 15 bay. VO., darunter die WohnmangVO. v. 29. März / 12. Okt. 1928. Zum Inhalt gehören noch tabellarische Übersichten über die gesetzliche Miete in den Ländern seit 1924, über die Entwicklung der gesetzlichen Miete in Bayern und über die Rechtsentscheide der landgerichtlichen Beschwerdestellen und des BayObLG., schließlich ein Sachregister.

Erläuterungen sind gegeben für die durch die letzten Novellen eingefügten oder geänderten Vorschriften des MietSchG. und des RMietG. sowie für § 13 a RMietG. und einige bay. Bestimmungen. Sie sind sehr ausführlich und klar unter gründlicher Beachtung des Schrifttums abgefaßt und verdienen die gleiche Anerkennung, die die Hauptbände des Werkes allgemein gefunden haben. Insbes. diejenigen Benutzer, die sich nicht mit einem einzelnen Kommentar begnügen können, sondern der mietrechtlichen Literatur in weiterem Umfange bedürfen, werden die Bücher von Kiefersauer wegen ihrer Herkunft aus Bayern besonders schätzen. Ihre Verwendung in anderen Ländern, insbes. in Preußen, ist dadurch nicht im mindesten beeinträchtigt, im Gegenteil, die Kenntnis der bay. Bestimmungen wirkt häufig anregend und befruchtend.

KGR. Dr. Günther, Berlin.

Oberlandesgerichtsrat Dr. **Franz Hertel: Mieterschutz und Wohnungszwangswirtschaft.**

15. Nachtrag, Bd. V, 4. Lieferung. Oppeln Juli 1928. Preis 3 *M*.

Der Nachtrag enthält die VO. des preuß. Staatsministeriums v. 14. April 1928 (GS. 100) betr. die Umlegung des Wassergelds und die Betriebskosten in der gesetzlichen Miete, die am 1. Juli 1914 von der Gemeinde getragen wurden, und für die sie von den Vermietern Gebühren erhebt, nebst einer die VO. erläuternden Anmerkung, sodann Rechtsentscheide des KG. und des BayObLG., zum größten Teil mit den Gründen, endlich zwanzig wichtige Entsch. des RG. und anderer höherer Gerichte in Miet- und Wohnungssachen. Verf. hat diesen Rechtsentscheiden und Entsch. kritische Äußerungen hinzugefügt, die mindestens sehr beachtenswert sind, wenn man ihnen auch nicht immer wird beistimmen können. Insbes. hält er es mit Recht für dringend wünschenswert, daß die verschiedenen ZS. und StS. des RG. bei dem für die Praxis so wichtigen § 49 a MSchG. bald zu einer einheitlichen Stellungnahme und einheitlichen Formulierung der maßgebenden Rechtssätze gelangen.

SenPräs. a. D. Geh. OJR. Dr. W. Marwitz, Berlin.

Band V, Lieferung 5 und 6 (16. und 17. Nachtrag) vom November 1928 und Februar 1929. Preis 2,50 und 3 *M*.

Die Nachträge bringen RE. des KG. v. 30. Juni 1928 bis 19. Jan. 1929 mit den Gründen und v. 3. Nov. 1928, 19. Jan. und 16. Febr. 1929 ohne sie, sowie einige wichtige Entsch. des RG., des KG. und des OLG. Breslau in Miet- und Wohnungssachen, endlich solche des OVG. und des RFH. mit den Gründen und eine Übersicht über die RE. des KG. von 1928. Wie in den früheren Bänden des groß angelegten Werkes fügt Verf. auch hier kritische Bemerkungen an, in denen er das wesentliche der Entsch. und die gegen sie bestehenden Bedenken klar hervorhebt. Man kann dem Bedauern des Verf., daß das RG. im Urt. v. 23. März 1928 (Nr. 143), in dem es seinen bekannten Standpunkt über den Unterschied zwischen Pacht und Miete festgehalten hat, auf die gewichtigen Bedenken, die gegen diesen Standpunkt im Schrifttum erhoben sind, nicht näher eingegangen ist, nur zustimmen und mit ihm hoffen, daß ein günstiger Zufall eine Entsch. der vereinigten ZivSen. über die für die Praxis überaus wichtige Rechtsfrage herbeiführen werde. Das RG. scheint allerdings seine weite Ausdehnung des Pachtbegriffs im Urt. v. 15. Nov. 1928 (Nachtrag 17 Nr. 167) etwas eingeschränkt zu haben, wie Verf. in seiner Anm. zu dem Urteil meint, obwohl es nicht ganz klar zum Ausdruck gekommen ist. Gegen die vom Verf. für zutreffend erachteten RE. des KG. v. 1. Dez. und 3. Nov. 1928 über die auf die Mieter umzulegenden Kosten des Fahrstuhlbetriebs (Nr. 464 und 472) bestehen erhebliche Bedenken, wie ich in der Anm. zu dem ersteren RE. unten S. 2886[17] ausgeführt habe.

Der vom Verf. gebilligte RE. v. 1. Dez. 1928 (Nr. 465), nach welchem das MEA. bei der Berechnung der von den Mietern zu tragenden Kosten der Heizstoffe für Sammelheizung und Warmwasserversorgung nur zu prüfen hat, welche Menge von Heizstoffen tatsächlich verbraucht und welche Kosten dafür entstanden sind, während für die Entsch. darüber, ob der Verbrauch übermäßig oder der Einkauf unwirtschaftlich vorgenommen ist, das ordentliche Gericht zuständig ist, mag nach den bestehenden Bestimmungen zutreffend sein, zeigt aber, wie wenig diese bestrebt sind, einen unnötigen Aufwand an Zeit, Arbeitskraft und Kosten zu vermeiden. Es ist nicht einzusehen, weshalb dem MEA. nicht auch die Entsch. der zweiten Frage übertragen wird, damit der ganze Streit in einem Verfahren erledigt werden kann.

SenPräs. i. R. Geh. OJR. Dr. W. Marwitz, Berlin.

Dr. **Werner Settgast: Wegweiser durch das Miet- und Wohnrecht.** 2. Aufl. Berlin 1928. Bali-Verlag Berger & Co. 175 Seiten.

Das Buch enthält die einschlägigen Gesetze, preuß. Ausführungsverordnungen und Berliner Vorschriften. Es gibt eine recht gute Zusammenstellung des zur Zeit geltenden Mietnotrechts. Zur Erläuterung sind bei den einzelnen Gesetzesstellen in sehr geschickter Weise die dazu ergangenen Rechtssätze der Rechtsentscheide des KG. eingefügt. Das Buch kann jedem, der sich schnell über das derzeitig geltende Recht unterrichten will, bestens empfohlen werden.

KGR. Dahmann, Berlin.

Sammlung der Rechtsentscheide 1924/28 mit ihrer wesentlichen Begründung in systematischer Anordnung. Von Oberlandesgerichtsrat Dr. **Franz Hertel.** Selbstverlag des Verfassers, Oppeln, Blücherstr. 1. Preis 5 *M*.

Den Hauptteil des Buches nehmen in der Darstellung, wie schon der Titel ergibt, die bis zum Februar 1929 veröffentlichten mehr als 500 Rechtsentscheide des KG. und BayObLG. ein. Die in ihnen enthaltenen Rechtssätze sind, zusammen mit einer Reihe wichtiger Entscheidungen des RG. und anderer letztinstanzlichen Gerichte, systematisch geordnet und bilden so eine wertvolle Ergänzung der Kommentare zum Mietnotrecht. D. S.

Gramse: Die Rechtsprechung in Miet- und Wohnungsfragen im Jahre 1928. 2. Halbjahr (Nr. 8 der Sammlung). Berlin 1929. Verlag Reichsmieterdienst. 183 S. Preis 2,75 *M*.

Ins fast Unermeßliche wächst allmählich die Fülle der zum Mietrecht und insbes. dem Raumnotrecht ergangenen Entscheidungen. Immer neue Fragen tauchen auf und alte Fragen erfahren stets neue Beurteilung. Immer schwieriger wird auch für die Fachjuristen der Überblick der Rspr. auf diesem weiten und wichtigen Gebiete. In Kommentaren und Zeitschriften ist sie überall zerstreut und das Aufsuchen erfordert nicht unerhebliche Kenntnis und Aufwand von Zeit. Da ist ein Wegweiser kaum zu entbehren, welcher, wie die vorliegende Sammlung in übersichtlicher systematischer Zusammenstellung eine fortdauernd laufende Übersicht des überreichlichen Stoffes bringt. Die Gramsesche Sammlung hat sich die Erfüllung dieser Aufgabe zum Ziel gesetzt. Sie stellt in ihrer Gesamtheit ein wertvolles Nachschlagewerk für das Miet- und Raumnotrecht seit 1924 dar und sorgt durch halbjährliches Erscheinen ihrer Hefte dafür, daß der Leser stets über den neuesten Stand der Rspr. unterrichtet wird. Auch das 8. Heft der Samml. — umfassend die Judikatur des zweiten Halbjahrs 1928 — ist nach den bewährten Grundsätzen des Verf. zusammengestellt. Es bringt eine stattliche Anzahl Entscheidungen zum RMietG., dem MietSch- und WohnmangG. nebst den gehörigen Bestimmungen, insbes. den LockVO., aber auch einschlägige Fragen des BGB. und der ZPO. sind berücksichtigt. Dabei ist zu begrüßen, daß neben höchstrichterlicher Judikatur auch die Rspr. der LG. und AG. berücksichtigt ist; denn gerade sie bringt manches für die Praxis des täglichen Lebens wichtiges. Bei den einzelnen Entscheidungen sind die Fundstellen angegeben, so daß ein Nachlesen ermöglicht ist. Ein vollständiges Sachwörterverzeichnis erleichtert das Aufsuchen. Wenn von einem Werke wie dem vorliegenden, auch keine lückenlose Arbeit verlangt werden kann, so ist die Auswahl des Gebrachten doch eine gute. Auch das neue Heft wird daher dem Juristen wie dem Laien ein willkommenes und brauchbares Mittel sein, um sich über die neueste Rspr. zum Miet- und Wohnrecht zu informieren.

AGR. Wunderlich, Berlin.

Sammlung wichtiger Entscheidungen zum Wohnungs- und Mietwesen. 1. Teil: **Entscheidungen zum Reichswohnungsmangelgesetz, Reichsmieterschutzgesetz, Reichsmietengesetz.** (Vierte Folge.) Zusammengestellt und bearbeitet von Dr.-Ing. **Albert Gut**, Direktor des Wohnungsamtes, Dr. **Franz Stümper**, Oberregierungsrat im bayer. Staatsministerium für Landwirtschaft und Arbeit, und **Joseph Zormaier**, Landgerichtsrat, sämtlich in München. München 1929. Kommunale Vereinigung für Wohnungswesen. 184 S. Preis 6,50 *M*, für Mitglieder 5,50 *M*.

Den ersten drei Heften, die in JW. 1926, 942; 1927, 563, 1917 angezeigt worden sind, ist endlich eine weitere Fortsetzung gefolgt. Von den Kennern der Sammlung wurde sie mit Ungeduld erwartet, denn sie wissen, welches vorzügliche Hilfsmittel sie in dieser ausführlichen, mit hervorragender Sachkenntnis ausgeführten Zusammenstellung zur Verfügung haben. Wer das Werk aber noch nicht kennt, der soll nicht durch den bescheidenen Preis argwöhnisch werden, sondern das Heft erwerben, und er wird mit Sicherheit schon das nächste ebenfalls beim Erscheinen mit Freude begrüßen. Es erübrigt sich, mehr zu sagen. Nur zur sachlichen Vollständigkeit diene die Angabe, daß das neue Heft außer einem guten Inhaltsverzeichnis an Entsch. und Aufsätzen die Nr. 1709—2599 enthält.

KGR. Dr. Günther, Berlin.

Entscheidungen des Kammergerichts in Miet- und Pachtschutz-, Kosten- und Strafsachen. Auf Grund amtlichen Materials herausgegeben von Viktor Ring, Geh. Oberjustizrat, Vizepräsident des Kammergerichts a. D., unter Mitarbeit von Schnitzker, Senatspräsident am Kammergericht, und Dahmann, Kammergerichtsrat. Ergänzung zum Jahrbuch für Entscheidungen in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und des Grundbuchrechts (JFG. Erg.). Achter Band. Berlin W 9. Verlag von Franz Vahlen. Preis 10 *M*.

Der achte Band setzt die zuletzt JW. 1928, 2514 besprochene Reihe in der bewährten Weise fort und bringt 65 Entscheidungen aus dem Gebiet des Miet- und Pachtrechts, der Kosten- und Strafsachen im wesentlichen aus der Zeit vom März bis Dezember 1928.

Die Sammlung, die ursprünglich eine Ergänzung zu dem im gleichen Verlage erscheinenden Jahrbuch für Entscheidungen in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und des Grundbuchrechts war, ist zu einer selbständigen Entscheidungssammlung herangewachsen, die man auf den von ihr behandelten Gebieten nicht mehr vermissen möchte.

Der Erfolg ist ebensosehr ein Verdienst der sorgfältigen Arbeit der Herausgeber wie der sachgemäßen und praktischen Gestaltung der Sammlung durch den Verleger. D. S.

Rechtsanwalt und Notar Dr. **Reineke**, Justitiar des Westf. Bauernvereins: **Die preußische Pachtschutzordnung und ihre Ausdehnung auf Jagdpachtverträge.** 3. vermehrte Aufl. Münster i. W. 1928. Verlag der Aschendorffschen Verlagsbuchhandlung. 35 Seiten. Preis 2 *M*.

Das Büchlein bringt den Text der PrPachtschO. und der VO. zur Ausdehnung der PachtschO. auf Jagdpachtverträge. Die §§ 1—8 und 58 sind mit kurzen Erläuterungen versehen, die den mit dem Stoff unbekannten Benutzern der kleinen Schrift eine einführende Anleitung geben. Wissenschaftliche Bedeutung haben sie nicht und wollen sie auch kaum in Anspruch nehmen. Im Vorwort ist allerdings erwähnt, die neuere Judikatur sei weitgehend berücksichtigt. Der Inhalt der Erläuterungen, die nach ihrem Umfange schon nicht vielen Rechtsfragen Platz gewähren, steht damit nicht recht im Einklang. Die knappe Fassung des Kommentars beeinträchtigt auch zuweilen die Richtigkeit. So heißt es bei der Behandlung der Vertragsverlängerung (S. 6), jede Kündigung sei in § 3 gemeint, sowohl die fristlose, wie auch die fristgemäße; Voraussetzung sei aber immer, daß die Kündigung rechtzeitig erfolgt sei; bestehe Streit über die Rechtsgültigkeit der Kündigung, so müsse diese Frage vor den ordentlichen Gerichten entschieden werden und das PEA. setze zweckmäßig das Verfahren aus. Hier hätte es doch wohl einer Andeutung bedurft, daß die Zulässigkeit der Verlängerung nach fristloser Kündigung zweifelhaft, sogar in dem führenden Kommentar von Wagemann-Marwitz (S. 95) verneint ist, weil ein nicht mehr vorhandenes Pachtverhältnis schon begrifflich nicht verlängert werden kann. Bei Streit über die Kündigungswirkung hat das PEA. nach dem im Kommentar nicht angeführten § 25 zu verfahren, es muß also sein Verfahren aussetzen.

KGR. Dr. Günther, Berlin.

Dr. **Johannes Kroch: Grundbuchordnung nebst den preußischen Ausführungsbestimmungen.** Fünfte Auflage, bearbeitet von Amtsgerichtsrat Wilhelm Gummel in Stralsund. München 1929. C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung. 300 Seiten. Preis 3,60 *M*.

Das Buch bietet den Text der GBO. mit kurzen Erläuterungen und dazu die preußischen Ausführungsvorschriften. Bei dem in München erscheinenden Buche hätte man eher erwartet, daß es die bayerischen Ausführungsvorschriften wiedergibt. So ist sein Inhalt im wesentlichen der gleiche wie der der Fischerschen GBO. (Guttentagsche Sammlung), die jetzt in 10. Aufl. vorliegt. Von ihr unterscheidet sich die Gummelsche GBO. dadurch, daß sie nach einer kurzen Einleitung eine Zusammenstellung der in den deutschen Ländern zur GBO. erlassenen Gesetze, Verordnungen und Verfügungen der Landesjustizverwaltungen an die Spitze stellt und auf diese bei den einschlagenden Paragraphen des Gesetzes verweist, und daß sie im Anfang eine große Anzahl von Entsch. über Aufwertungsgrundbuchfragen unter alphabetisch geordneten Stichworten mitteilt. Ein Sachregister von 16 Seiten erhöht die Brauchbarkeit des Buches.

SenPräs. a. D. Dr. Reinhard, Dresden.

Rechtsprechung.

Nachdruck der Entscheidungen nur mit genauer Angabe der Quelle gestattet; Nachdruck der Anmerkungen verboten! D. S.

A. Ordentliche Gerichte.

Reichsgericht.

a) Zivilsachen.

Berichtet von den Rechtsanwälten beim Reichsgericht Justizrat Dr. Kaiser, Justizrat Kurlbaum und Justizrat Dr. Schrömbgens.

[** Wird in der amtlichen Sammlung der Entscheidungen des Reichsgerichts abgedruckt. — † Anmerkung.]

1. § 1 RMietG. i. d. Fass. v. 10. Juli 1926; AnderG. dazu v. 14. Febr. 1928. Auch vor Inkrafttreten des AnderG. aber nach dem 15. Juli 1926 abgegebene Erklärungen, daß die gesetzliche Miete gewählt werde, bewirken, daß nur auf Verlangen des Vermieters statt des Vertrages mit bestimmter Laufzeit ein solcher von unbestimmter Dauer tritt.†)

(U. v. 28. Febr. 1929; 2/29 VIII. — Düsseldorf.) [Ku.]

Abgedr. JW. 1929, 1579[4].

2. § 1 RMietG. Bei Vorausverfügung über den Mietzins ist für die Forderung gesetzlicher Miete kein Platz mehr.†)

Die Bekl. hat durch Vertrag v. 27. Okt. 1922 ihr Hausgrundstück an H. verkauft. H. hat 1926 das Grundstück an die Kl. weiterveräußert.

In § 2 des Vertrages von 1922 war in der Kaufgeldbelegung bestimmt, daß dem Käufer H. 15000 ℳ „für den in § 4 vereinbarten Mietvertrag" erlassen werden. § 4 bestimmt, daß „der Käufer der Verkäuferin ein Mietrecht bis zum 31. Dez. 1932 einräume, wofür als Entgelt die erwähnten 15000 ℳ erlassen worden seien. — Sollte die Verkäuferin von diesem Mietrecht keinen Gebrauch machen oder vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit versterben, so ist der Käufer verpflichtet, den auf den Rest der Mietzeit entfallenden Betrag der erlassenen 15000 ℳ an die Verkäuferin bzw. deren Erben herauszuzahlen". In dem Vertrage zwischen H. und der Bekl. heißt es, daß die Verpflichtungen des H. gegenüber der Bekl. von der Käuferin (Kl.) nicht übernommen werden. Die Kl. hat unter Zugrundelegung der von dem MEA. festgesetzten Friedensmiete die gesetzliche Miete eingeklagt.

Das LG. hat dem Klageantrag entsprochen, das BG. die Klage abgewiesen. Die Rev. der Kl. ist zurückgewiesen.

Zu 1. A. Anm. Ruth, abgedr. ebenda.

B. Die Anm. von Ruth kann wegen ihrer Verallgemeinerung nicht unwidersprochen bleiben. Ruth will anscheinend über den Einzelfall hinaus als gegen Treu und Glauben verstoßend ansehen, daß sich der Mieter bei einem langfristigen Vertrage, soweit dies an sich noch möglich ist, auf die gesetzliche Miete beruft. Damit wird ein noch einseitigerer Standpunkt in der Frage der Vertragstreue vertreten, als ihn der Gesetzgeber einnimmt. § 1 Abs. 1 Satz 3 RMietG. ließ i. d. Fass. v. 10. Juli 1926 die Frage offen, ob sich der Mieter durch Berufung auf die gesetzliche Miete von einem lästigen Mietvertrage befreien konnte. Der Gesetzgeber wollte dem Mieter offenbar dieses Recht nicht geben (vgl. auch Meyerowitz: JW. 1927, 557 I. Sp.). In der Literatur wurde zwar insbes. von Rödiger und Vidal an den bei Meyerowitz S. 784 wiedergegebenen Stellen ebenfalls darauf hingewiesen, daß die Gesetzgebung mit der neuen Vorschrift den Vermieter schützen wollte, jedoch übereinstimmend angenommen, daß diese Absicht des Gesetzgebers nicht hinreichend zum Ausdruck gekommen sei und deshalb auch dem Mieter das gleiche Recht nicht versagt werden könne (vgl. Ebel, Hertel, Lilienthal, Rödiger, Vidal an den bei Meyerowitz S. 784 wiedergegebenen Stellen). Inzwischen hat das RG. in dem hier besprochenen Urteile angenommen, daß die Nov. v. 14. Febr. 1928 nur eine authentische Auslegung der Bestimmung v. 10. Juli 1926 enthalte und daß schon mit der Fassung v. 10. Juli 1926 dasselbe gesagt werden sollte wie jetzt. Dementsprechend ist zu unterscheiden: a) die bis zum 15. Juli 1926, das ist dem Inkrafttreten der Nov. v. 10. Juli 1926 abgegebene Erklärung beeinflußt den längjährigen Vertrag überhaupt nicht, b) die nach dem 15. Juli 1926 abgegebene Erklärung kann den Vertrag nur auf Verlangen des Vermieters in einen solchen auf unbestimmte Zeit verwandeln. Ob die Annahme einer authentischen Auslegung auch auf Rechtsverhältnisse einwirkt, welche im Sinne des früheren Gesetzeswortlauts zur Abwicklung gelangt sind, ist eine Frage des einzelnen Falles. Hertel meint, daß die Nov. v. 4. Febr. 1928 einem Mißbrauch entgegentrete, und auch das RG. spricht von einem Übelstande, der beseitigt werden mußte. Dabei handelt es sich bereits um eine etwas einseitige Beurteilung. Der Gesetzgeber hat allerdings schon in der Nov. v. 10. Juli 1926 einseitig zugunsten des Vermieters Stellung nehmen und nur den Mieter, nicht auch den Vermieter an der Abkehr vom Vertrage hindern wollen. Diese seine Absicht hat er in der Nov. v. 14. Febr. 1928 erneut zum Ausdruck gebracht. Der Gesetzgeber bekundet seine Abneigung gegen einen Vertragsteil, welcher sich durch Berufung auf die gesetzliche Miete vom Vertrage lossagt, aber er bekundet diese Abneigung nur gegenüber dem Mieter. Ist die Friedensmiete wegen Veränderung der Gegend nachträglich erhöht und beruft sich der Vermieter auf die gesetzliche Miete, um sich derart eine höhere als die vereinbarte Miete zu verschaffen, so ist der Mieter nicht etwa seinerseits berechtigt, zu verlangen, daß der Vertrag sich in einen solchen auf unbestimmte Zeit verwandelt. Der Mieter bleibt vielmehr an den langjährigen Vertrag gebunden und hat die höhere gesetzliche Miete zu zahlen. Das war die Absicht des Gesetzgebers, welcher die Nov. v. 10. Juli 1926 geschaffen hat, und das war in verstärktem Umfange die Absicht des Gesetzgebers in der Nov. v. 14. Febr. 1928. Diese Absicht kann festgestellt werden. Es hängt danach ausschließlich von dem Willen des Vermieters ab, ob der Mieter, welcher sich auf die gesetzliche Miete berufen hat, an den langjährigen Vertrag gebunden bleibt, dagegen nicht auch umgekehrt, von dem Willen des Mieters, ob der Vermieter, der sich auf die gesetzliche Miete beruft, an dem langjährigen Vertrage festzuhalten ist. Das RG. ist der Ansicht, daß dadurch ein Mißstand beseitigt wurde, ohne gegen den Mieter Stellung zu nehmen, der sich trotzdem, soweit ihm nach Reichs- und preuß. Recht die Befugnis überhaupt noch zusteht, auf die gesetzliche Miete beruft. Ruth will den Behörden schlechthin auch innerhalb dieses Rahmens die Befugnis zur Berufung auf die gesetzliche Miete nehmen. Es ist aber nicht einzusehen, weshalb sich nicht auch die Deutsche Reichspost auf ein Recht berufen können soll, auf das sich jede Privatperson berufen darf und das nach § 49 MietSchG. und § 19 RMietG. unverzichtbar ist. Gerade die Behörden, welche die Gelder der Allgemeinheit verwalten, sind verpflichtet, sich gegen Übervorteilung derjenigen Mittel zu bedienen, welche das Gesetz den Mietern noch gewährt, und es darf daran erinnert werden, wie sehr gerade das RG. sich während der Kriegs- und Übergangszeit gegen Übervorteilung von Behörden gewendet hat (vgl. RG. 90, 402 Nr. 100 = JW. 1918, 32 und Meyerowitz S. 382 a. E., 383 und 550). Die Behörden werden in allen Fällen, in welchen sie sich nicht mehr auf die gesetzliche Miete berufen können, oder in welchen es ihnen unerwünscht ist, den langfristigen Vertrag zu verlieren, erwägen müssen, ob es sich nicht um eine unangemessen hohe Miete i. S. des § 49a MietSchG. handelt, und ob sie nicht auf diesem Wege eine Herabsetzung der Miete erzielen können. Von Raumwucher war aber wohl im vorliegenden Falle nicht die Rede.

In dem gegenwärtigen Zusammenhange darf auch darauf hingewiesen werden, daß es bei dem Inkrafttreten des RMietG. gerade die Vermieter waren, welche sich gem. § 1 Abs. 1 und 2 RMietG. gegenüber langfristigen Verträgen auf die gesetzliche Miete beriefen und daß ihnen dies von niemand verübelt werden konnte.

RA. Arthur Meyerowitz, Königsberg i. Pr.

Zu 2. 1. Dem Urteil kann nicht zugestimmt werden. Es ist eine nähere Prüfung der vorangegangenen Rspr. des RG. erforderlich. Das RG. hat sich mehrfach mit der Frage befaßt, ob sich der Käufer eines Hausgrundstücks gegenüber einem im Kaufvertrag zugunsten des Voreigentümers auf bestimmte Zeit und zu bestimmtem Mietzins vereinbarten Mietrecht gem. § 1 RMietG. auf die gesetzliche Miete berufen kann. Diese Frage hat das RG. in seiner Entsch. v. 20. Juni 1924, 550/23, 3. ZivSen., RG. 108, 312 = JW. 1924, 1963 in einem Fall bejaht, in dem bei der Bemessung des Grundstückskaufpreises das Mietrecht des Voreigentümers nicht besonders berücksichtigt worden war. Als Begründung wurde vom RG. hervorgehoben, daß der Kaufvertrag zugleich auch einen Mietvertrag enthalte und dem Grundstückskäufer (als Vermieter) das unverzichtbare Recht (§ 19 RMietG.) auf Anrufung der gesetzlichen Miete nicht genommen werden könne. Der Voreigentümer habe demgegenüber nicht das Recht (dies war die Ansicht des BG. OLG. Braunschweig), wegen Nichterfüllung der Kaufvertragsverpflichtungen des Käufers auf Gewährung des Mietrechts zu den vertraglichen Bestimmungen Schadensersatzansprüche zu erheben. Diese An-

Die Rev. nimmt zutreffend an, daß das durch den Vertrag v. 27. Okt. 1922 für die Bekl. begründete Nutzungsrecht nach den von dem BerR. festgestellten Umständen und Parteizwecken ein Mietverhältnis war, dessen Annahme es nicht entgegensteht, daß der Mietzins für die ganze Mietzeit vorausbezahlt (RG.: SeuffArch. 80 Nr. 29) oder abgefunden ist. Danach ist gemäß § 571 BGB. diese Rechtsbeziehung auch zwischen der Kl. als Erwerber und der beklagten Mieterin begründet worden.

Der Anspruch der Kl. kann deshalb nur begründet sein, wenn nach den Bestimmungen des Mietrechts die Kl. die gesetzliche Miete zu fordern berechtigt ist, ohne daß es zunächst darauf ankommt, ob die Verbindung der Miete mit dem Kaufvertrag Einwendungen gegen die aus dem Mietrecht etwa begründeten Ansprüche zeitigt.

In den von der Rev. in Bezug genommenen Entscheidungen des 3. ZivSen., die die Berechtigung des Anspruchs der Kl. zur Forderung der gesetzlichen Miete begründen sollen, handelt es sich darum, daß zwischen Vertragsparteien des Kauf- und Mietvertrages für das Mietverhältnis eine laufende Miete festgesetzt war, die in den Fällen der Entsch. 623/24, 333/25 und 345/25 mit Rücksicht auf das Entgegenkommen des Verkäufers und Mieters im Kaufpreis entsprechend niedrig bestimmt war. Immerhin blieb eine Papiermarkmiete bestehen.

Wie der 3. ZivSen. an Hand der Begründung des RMietG. in RG. 115, 47 ff.[1]) eingehend und zutreffend dargelegt hat, wird der bürgerlich-rechtliche Mietvertrag von den Bestimmungen des RMietG. nur soweit berührt, als es sich um die Höhe der von dem Mieter als Entgelt für den Mietraum zu bewirkenden Leistung handelt. In der in den Akten erörterten Entsch. v. 18. Nov. 1924, 624/23 = SeuffArch. 79, 41 hat der 3. Sen. daraus für den Fall, daß Mietvorauszahlung für eine bestimmte Vertragsdauer — nach dem Mietrecht gegen den Vermieter wirksam — erfolgt ist, entnommen, daß für eine gesetzliche Berechnung der Miete kein Raum mehr bleibe. Es ist nicht ersichtlich, daß der 3. ZivSen. diesen Rechtsstandpunkt später aufgegeben hat. Das folgt jedenfalls nicht aus den vorangeführten, zeitlich späteren Entscheidungen.

Der BerR. hat ohne Rechtsirrtum dargelegt, daß für den vorliegenden Fall die in dem Vertrage v. 27. Okt. 1922 vorgenommene Verrechnung der künftigen Mieten für zehn Jahre zwei Monate mit einer pauschalierten Summe von 15000 ℳ des Kaufpreises mietrechtlich wirksam ist. Es handelt sich zwar, wie die zutreffenden Darlegungen des BerR. über die Höhe der effektiven Mieten im Herbst 1922 ergeben, nicht eigentlich um eine Vorauszahlung, da am 27. Okt. 1922 offenbar war, daß der zehnjährige Mietzins weitaus höher sein müßte als 15000 ℳ, sondern um eine Abfindung des Mietzinsanspruchs, die außer in dem genannten Nachlaß von 15000 ℳ der Sache nach auch in der übrigen Kaufpreisbemessung versteckt war. Jedenfalls liegt eine Verfügung über den Mietzins vor, die schon deshalb auch dem Erwerber gegenüber wirksam ist, weil sie in Gemäßheit des gleichzeitig abgeschlossenen Vertrages erfolgte (RG. 94, 281[2])) und die zudem der klagenden Erwerberin zur Zeit des Eigentumsübergangs unstreitig bekannt war, so daß § 573 letzter Satzteil BGB. zutrifft. Der BerR. hat deshalb ohne Rechtsirrtum angenommen, daß der Kl. die Mietzinsverrechnung in dem Vertrage v. 27. Okt. 1922, ihre jetzigen Ansprüche ausschließend, entgegensteht.

(U. v. 29. Nov. 1928; 273/28 VIII. — Breslau.) [Ku.]

[1]) JW. 1927, 576.

[2]) JW. 1919, 674.

sicht des RG. wurde von Mittelstein: JW. 1924, 1963 gebilligt. Sie ist auch zweifellos zutreffend, da in dem entschiedenen Fall eine Ermäßigung des Grundstückskaufpreises mit Rücksicht auf das Mietrecht nicht in Betracht kam, und infolgedessen der Käufer mit Recht Aufwertung fordern konnte, was bei dem vorliegenden Mietverhältnis rechtlich nur im Wege der Berufung auf die gesetzliche Miete möglich war (vgl. hierzu auch KG. v. 28. März 1928, 16 U 7778/27: Ring 1928, 473).

2. RG.: JW. 1926, 1949 hat dem Grundstückskäufer die Berufung auf die gesetzliche Miete auch für den Fall gestattet, daß der Kaufpreis mit Rücksicht auf das dem Voreigentümer bewilligte Mietrecht besonders niedrig bemessen war. Der Grund wurde auch hier darin gesehen, daß das vorliegende Rechtsgeschäft sowohl die Elemente des Kauf- wie des Mietvertrages enthalte und die zur Anwendung zu bringenden §§ 1, 19 RMietG. schlechthin zwingendes Recht darstellten, das durch Abreden der Parteien vor dem Inkrafttreten des RMietG. nicht ausgeschlossen werden könne. Dem Voreigentümer stehe weder Schadensersatz noch Arglisteinrede zu (Stern, 3. Aufl., S. 46 will diese für manche Fälle zulassen). Auch könne nicht durch die geringere Bemessung des Kaufpreises die gesetzliche Miete als im voraus bezahlt angesehen werden (so Stern a. a. O.), da die gesetzliche Miete an die Stelle des vereinbarten Mietzinses getreten sei und ein Rückgriff auf diesen nicht mehr möglich, auch dem ordentlichen Richter jede Einwirkung auf die Höhe der ausschließlich vom MEA. festzusetzenden gesetzlichen Miete entzogen sei. In JW. 1927, 580, 579 hat das RG. seinen Standpunkt aufrechterhalten. Die Ansicht des RG. ist, abgesehen von Stern, auch von Ruth (JW. 1926, 1949; 1927, 579) bekämpft worden. Auch Meyer (JW. 1924, 1913) ist anderer Auffassung. Ruth hält in den einschlägigen Fällen einen gemischten Kauf- und Mietvertrag für vorliegend, bei dem die Überlassung des Benutzungsrechts einen Teil des Kaufpreises bilde. Ein solcher Vertrag unterstehe nach seinem Zweck nicht den Normen des Mietrechts, so daß dem Grundstückskäufer die Berufung auf die gesetzliche Miete versagt sei. Ergebe sich das Bedürfnis nach Lösung eines solchen für eine Partei unerträglich gewordenen Vertrages, so sei dies nur nach den allgemeinen für den Kaufvertrag geltenden Grundsätzen möglich. Meyer will den Voreigentümer wegen seiner durch die Anrufung der gesetzlichen Miete aufgehobenen vereinbarten Vorleistungspflicht einen entsprechenden Rückforderungsanspruch gewähren und steht auf dem Standpunkt, daß die Anrechnung der Vorausleistung des Voreigentümers nicht die Berechnung der Höhe der gesetzlichen Miete, sondern die Erfüllung betreffe, so daß hierfür das ordentliche Gericht zuständig sei. Man wird sich der Ansicht von Meyer anschließen müssen. Zweifellos liegt bei den fraglichen gemischten Verträgen nach der Absicht der Kontrahenten auch ein Mietvertrag vor, dessen wesentliche Bestandteile im Kaufvertrag mit enthalten sind. Somit kann man dem Grundstückskäufer an sich das unverzichtbare Recht auf die Anrufung der gesetzlichen Miete nicht nehmen. Macht der Käufer hiervon trotz seiner Vorabbefriedigung Gebrauch, so muß er sich auch den Einwand der Erfüllung gefallen lassen. Es handelt sich hierbei nicht um eine Ermäßigung der gesetzlichen Miete. Die gesetzliche Miete wird nicht — was nicht zulässig wäre — nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen aufgewertet, sondern vom MEA. in voller Höhe festgestellt bzw. festgesetzt. Gegenüber dieser an die Stelle der Vertragsmiete getretenen gesetzlichen Miete erhebt der Voreigentümer durch die Geltendmachung der Vorabbefriedigung des Grundstückskäufers lediglich der Einwand der Zahlung, über welche das ordentliche Gericht entscheiden muß. Ob und in welchem Umfange dieser Einwand Platz greift, ist Frage der Prüfung und Berechnung im Einzelfall.

3. Der vorliegend vom RG. entschiedene Fall betrifft einen ein zehnjähriges Mietrecht des Voreigentümers enthaltenden Grundstücksverkauf und hat die Besonderheit, daß als Entgelt hierfür ein bestimmter Teil des Kaufpreises dem Grundstückskäufer erlassen worden war. Die Mietsansprüche des Grundstückskäufers waren durch eine Pauschalsumme, um welche der Grundstückskaufpreis gekürzt wurde, abgefunden worden. Diese Abfindung war außer in dem genannten Nachlaß auch in der übrigen Kaufpreisbemessung versteckt. Gegenüber dieser Vereinbarung wurde die gesetzliche Miete nicht vom Grundstückskäufer, sondern von dem neuen Grundstückserwerber als dessen Rechtsnachfolger angerufen. Ein ähnlich liegender Fall, in dem der Mietzins für ein zehnjähriges Mietrecht im Voraus entrichtet war, ist vom RG. bereits unter dem 18. Nov. 1924 (3. ZivSen.) 624/23: Seuff. 79, 41 = Recht 1925, 48 dahin entschieden worden, daß dem Grundstückserwerber die Berufung auf die gesetzliche Miete zu versagen sei. Zur Begründung hob das RG. hervor, daß, wenn die Miete bereits im voraus bezahlt sei, weitere laufende Mietraten nicht mehr in Betracht kämen, so daß für deren gesetzliche Berechnung kein Raum mehr sei. Dies gelte auch für den späteren Grundstückserwerber, der überhaupt keine Mietzinsansprüche erlangt habe (RG. 91, 279).

Im vorliegenden Fall (ebenso in dem dem Urteil III 624/23 zugrunde liegenden) wird nicht anders zu entscheiden sein, als über die zu 2 angegebenen Tatbestände. Daß nach Vorabbefriedigung des Grundstückskäufers keine Papiermarkmiete bestehen blieb, ist für die Anwendung der in Frage kommenden Rechtsgrundsätze unerheblich. Das RG. geht von der Voraussetzung aus, daß die Miete bereits durch die Vorableistung beglichen sei, während gerade die Frage, ob und in welchem Umfange der Mietzinsanspruch erfüllt war, streitig war und geklärt werden sollte. Es ist nicht ersichtlich, aus welchem Grunde das unverzichtbare Recht der Anrufung der gesetzlichen Miete im vorliegenden Fall erloschen sein soll. Ob dieses Recht einen materiellen Inhalt hat und einen noch ungetilgten Teil des gesetzlichen Mietzinses ergeben wird, hängt von der später im ordentlichen Prozeßverfahren anzustellenden Prüfung und Berechnung ab. Es kann sein, daß nach dieser Berechnung der gesetzliche Mietzins als voll beglichen anzusehen ist. Daß diese Berechnung vielleicht nur mit

3. RMietG. Für die Festsetzung der gesetzlichen Miete sind ausschließlich die MEA. zuständig. Auch wenn das MEA. zu Unrecht, in rechtsirriger Beurteilung einer ihm überhaupt nicht zur Entscheidung zustehenden Rechtsfrage, es abgelehnt hat, die gesetzliche Miete festzusetzen, kann das Gericht sie doch nicht festsetzen.†)

Das Bll. bestätigt das Urteil des LG., welches feststellt, daß die Bekl. verpflichtet ist, bis zum Ablauf des bestehenden Mietvertrags diejenige Miete zu zahlen, die sich nach den Vorschriften des RMietG. ergibt, während die Ansprüche des Kl. auf Verurteilung zur Zahlung bestimmter Mietbeträge oder auf Feststellung der Verpflichtung zur Zahlung bezifferter Beträge abgewiesen wurden. Die Rev. rügt Verletzung des RMietG.; sie meint, da das MEA. es abgelehnt habe, die gesetzliche Miete festzusetzen, bleibe kein anderer Weg übrig, als daß das ordentliche Gericht diese vom MEA. verweigerte Festsetzung vornehme.

Diesen Ausführungen kann nicht beigetreten werden. Die Ansicht des BerR., daß nach §§ 1 und 2 RMietG. für die Feststellung und Festsetzung der gesetzlichen Miete das MEA. ausschließlich zuständig sei und daß dem ordentlichen Richter die Zuständigkeit hierfür fehle, ist nach der Rspr. des erk. Sen. rechtlich nicht zu beanstanden (JW. 1926, 1949[4]). Daran wird auch nichts geändert durch die Tatsache, daß das MEA. es im vorliegenden Falle abgelehnt hat, die gesetzliche Miete festzusetzen. Nach den getroffenen Feststellungen ist diese Weigerung erfolgt, weil das MEA. der Ansicht war, der Mietvertrag stehe mit dem Kaufvertrag in untrennbarem Zusammenhange. Dieser Ausspruch ist nach der Rspr. des erk. Sen. rechtsirrig, es fehlte aber dem MEA. überdies zur Entscheidung der hier streitigen Frage, ob das Rechtsverhältnis zwischen den Parteien sich nach den gesetzlichen Vorschriften über Kauf oder über Miete regelt, jede Zuständigkeit. Zur bindenden Entscheidung von Rechtsfragen oder Feststellung von rechtserheblichen Tatsachen sind die MEA. nicht berufen, wie der erk. Sen. bereits während der Geltungsdauer der MietSchVO. von 1918 ausgesprochen (RG. 104, 154), und wie seitdem das RG. in ständiger Rspr. angenommen hat (RG. 107, 286[1]) u. a.). Überschreitet ein MEA., wie im vorliegenden Falle, die Grenzen seiner Zuständigkeit und seiner Amtsbefugnisse, greift es in unzulässiger Weise in den der Rspr. der Gerichte vorbehaltenen Geschäftskreis ein und verweigert es die Vornahme von Amtshandlungen, die in seinen Zuständigkeitsbereich fallen, so kann dies den ordentlichen Richter weder nötigen noch auch nur ermächtigen, Entscheidungen zu treffen, die seiner Zuständigkeit entzogen sind, wie dies bezüglich der Feststellung und Festsetzung der gesetzlichen Miete der Fall ist. Dem Kl. muß es überlassen bleiben, nach höchstrichterlicher Bestätigung und nach Rechtskraft des ergangenen Feststellungsurteils dem MEA. gegenüber auf diese neue Tatsache hinzuweisen (§ 44 MietSchG. i. d. Fass. des neuerdings der 5. und 8. Sen. des RG. eine dem Verkäufer günstigere Stellung ein (vgl. JW. 1928, 2526[12]), die mit der Auffassung des 3. Sen. nicht mehr ganz in Einklang zu bringen ist. Unter solchen Umständen erschien es im vorliegenden Falle zwecklos für das MEA., die Festsetzung der gesetzlichen Miete abzulehnen. Im Zweifelsfall tut jedenfalls das MEA. besser daran, eine nach seiner Ansicht unerhebliche Entsch. zu treffen — die Auffassung des sachverständigen MEA. über die Höhe der Friedens- und gesetzlichen Miete kann auch dann noch den Parteien und dem Gericht wertvoll sein —, als seine Unzuständigkeit zu erklären und damit die Gefahr eines negativen Kompetenzkonflikts heraufzubeschwören.

II. Alle Freiheit, die man hiernach dem MEA. bei seinem Spruch hinsichtlich der Entsch. von Vorfragen zubilligen mag, berührt indes nicht den zutreffenden und von der Rspr. wie der Literatur nahezu widerspruchslos anerkannten Grundsatz, daß das MEA. nur über die Höhe der gesetzlichen Miete und nicht über damit zusammenhängende Rechtsfragen bindend zu befinden vermag, daß im Gegenteil das gerichtliche Urteil in dieser Beziehung für das MEA. bindend ist. Ergibt sich eine solche Divergenz zwischen der rechtlichen Auffassung von MEA. und Gericht, so darf das MEA. nicht zögern, seinen Standpunkt zu ändern. Und zwar sollte es damit nicht warten, bis ein rechtskräftiges gerichtliches Urteil vorliegt, sondern einen Zwischenbeschluß des nach Unzuständigkeitserklärung des MEA. mit dem Mietstreit befaßten Gerichts bereits als genügend ansehen. Das Nebeneinanderbestehen zweier in dem gleichen Rechtsstreit entscheidenden Stellen ist für die rechtsuchende Partei höchst mißlich. Man sollte daher seitens der beteiligten Behörden stets den Weg einschlagen, der die Parteien am wenigsten beschwert und am einfachsten zum Ziele führt. Es ist im vorliegenden Fall nicht ersichtlich, ob und aus welchen Gründen das Gericht von seiner ihm fast unbestritten allseits gem. § 148 ZPO. zugesprochenen Befugnis, den Rechtsstreit bis zur Festsetzung oder Feststellung der gesetzlichen Miete auszusetzen, keinen Gebrauch gemacht hat. Selbst wenn das MEA. schon vor Einleitung des gerichtlichen Verfahrens die Festsetzung der gesetzlichen Miete abgelehnt hatte, so stand einem Aussetzungsbeschluß des Gerichts nichts im Wege und das MEA. würde unverantwortlich gehandelt haben, wenn es nicht auf Grund der in solchem Beschluß niedergelegten Rechtsauffassung des Gerichts seinen ablehnenden Standpunkt aufgegeben hätte. Gewiß gibt es keinen geschriebenen Rechtssatz des Inhalts, daß auch ein verfahrensrechtlicher Beschluß des Gerichts für andere Behörden bindende Kraft hat. Aber es ist doch zwecklos, erst ein rechtskräftiges Urteil des Gerichts abzuwarten, das mit Sicherheit die gleiche Rechtsansicht zum Ausdruck bringen wird. Genau genommen hätte das Gericht die auf bezifferte Mietbeträge gerichtete Klage wegen Unzulässigkeit des Rechtsweges abweisen müssen, solange die Höhe der gesetzlichen Miete nicht feststand (vgl. Brumby, RMietG., 2. Aufl., S. 91; Marsson: GrundE. 1928, 1559; Hertel, Ges. Miete, II, 206). Das Gericht hat sich hier, offenbar einem Eventualantrag des Kl. folgend, mit einem Feststellungsurteil geholfen, das zwar den Kl. auch nicht weiterbringt, ihn aber wenigstens nicht mit den Prozeßkosten belastet. Damit ist jedoch der Kl. nicht der Notwendigkeit

---

Schwierigkeiten durchzuführen ist, ist ebenfalls unwesentlich. Auch vorliegend kommt nicht eine Verquickung der Aufwertung des Mietzinses durch Feststellung bzw. Festsetzung der gesetzlichen Miete durch das MEA. mit einer (unzulässigen) Aufwertung des Mietzinses nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen in Betracht. Der Einwand des Voreigentümers auf Anrechnung seiner Vorausleistung betrifft lediglich die Frage das Zahlung und Erfüllung, nicht aber die Höhe der ausschließlich vom MEA. festzusetzenden gesetzlichen Miete. Daß der neue Grundstückserwerber die Einwendungen des Voreigentümers gegen sich gelten lassen muß, folgt aus §§ 574, 573 BGB.

RA. Dr. Wilhelm Thiele, Berlin.

Zu 3. I. Man kann in der Frage, ob das MEA. genötigt ist, eine nach seiner Rechtsansicht überflüssige Entsch. zu fällen, verschiedener Meinung sein (vgl. hierzu Ruth: JW. 1927, 2632 Anm. mit weiteren Angaben; Ebel-Lilienthal, RMietG., 4. Aufl., S. 33). Zum mindesten wird man es dem MEA. kaum verargen können, daß es die Festsetzung oder Feststellung der gesetzlichen Miete ablehnt, wenn es der Überzeugung ist, daß nach dem unstreitigen Sachverhalt das RMietG. auf das Rechtsverhältnis der Parteien keine Anwendung findet. So richtig auch die Auffassung ist, daß das MEA. über Rechtsfragen nicht zu befinden hat, so wenig wird man andererseits dem MEA. verwehren können, seine Zuständigkeit aus Rechtsgründen zu verneinen und dabei den Tatbestand rechtlich zu qualifizieren. Die saubere Abgrenzung der Befugnisse des MEA. und der ordentlichen Gerichte in der Theorie läßt sich in der Praxis nicht immer durchführen, wenn man nicht zu ganz unannehmbaren Ergebnissen kommen will. Solches gelegentliche Übergreifen der MEA. auf das Tätigkeitsgebiet der Gerichte liegt letztlich im Interesse der Parteien selbst, denen mit einer Verweisung an das ordentliche Gericht zur Entsch. der Rechtsfrage selten gedient ist. Überdies ist das MEA. ja auch nicht befugt, das Verfahren bis zur Entsch. des ordentlichen Gerichts auszusetzen (KG.: JW. 1925, 1179[290] = OLGRspr. 44, 255; OLG. Darmstadt: HessRspr. 1925, 46), somit eine vorherige Klärung der Rechtsfrage durch die zuständige Stelle herbeizuführen. Der rechtskundige Vorsitzende des MEA. ist in der Lage, die rechtlichen Voraussetzungen seiner Entsch. zu beurteilen.

Freilich darf hierbei erwartet werden, daß das MEA. sich die Rspr. des RG. ebenso zur Richtschnur nimmt, wie dies bei den Gerichten üblich ist. Ich will gewiß nicht einem übel angebrachten Präjudizienkultus das Wort reden. Und die Auffassung des RG. über die Anwendbarkeit des RMietG. auf Kaufmietverträge habe ich wiederholt als unrichtig bekämpft (vgl. JW. 1926, 1949 Anm.; 1927, 590 Anm.; Übersicht über die Rspr. des RG. und die Literatur bei Meyerowitz, Das ges. Miet- und Wohnungsnotrecht, 2. Aufl., S. 300 ff., 741 ff.). Aber es beschwert unnötig die Parteien, wenn die untere Instanz unentwegt einen rechtlichen Standpunkt einnimmt, der bei Anfechtung der Entsch. doch nicht durchzudringen vermag, und der Rechtsstreit hierdurch verlängert und verteuert wird. Nun hat das RG. in ständiger Rechtsprechung daran festgehalten, daß der Hauskäufer-Vermieter trotz Verbindung der Mietabrede mit dem Kaufvertrag die gesetzliche Miete zur Durchführung bringen und damit die Geschäftsgrundlage, von der die Parteien beim Hausverkauf ausgingen, zerstören könne. Nur in der Rückwirkung dieses Verhaltens auf den vereinbarten Kaufpreis nehmen erfreulicherweise

---

[1]) JW. 1924, 805.

Ges. v. 13. Febr. 1928) und nötigenfalls den Weg der Rechtsbeschwerde einzuschlagen. Die rechtskräftige, gerichtliche Entscheidung schafft Recht zwischen den Prozeßparteien. Soll aber dieser Zweck erreicht werden, dann müssen die Urteile der Gerichte auch von den anderen Behörden beachtet werden, wie umgekehrt die Entscheidungen anderer Dienststellen, die diese innerhalb der Grenzen ihrer Zuständigkeit treffen, von den Gerichten zu berücksichtigen sind.

(U. v. 22. Febr. 1929; 337/28 III. — Hamburg.) [Ku.]

4. § 16 Abs. 1 RMietG. Umbau von Wohnräumen in Bankgeschäftsräume genügt der Bestimmung.†)

(U. v. 14. Febr. 1928; 236/27 III. — Berlin.) [Sch.]

Abgedr. JW. 1928, 2525[11].

5. §§ 20, 22a RMietG.; PrLockVO. v. 11. Nov. 1926. Nach Ausscheiden gemieteter Räume aus dem RMietG. treten die früher vereinbarten Mietsätze wieder in Kraft, aber erst, wenn dies von einer der Mietparteien gefordert wird.†)

Das BG. geht davon aus, daß das RMietG. die Wirkung einer Mietzinsvereinbarung nur gehemmt habe und daß mit der PrLockVO. v. 11. Nov. 1926 die frühere Vereinbarung wieder in Kraft getreten sei. Diese Vereinbarung sei in dem Briefe v. 10. April 1924 niedergelegt, sie stellte eine Abänderung des früheren Vertrages dar und habe keiner besonderen Form bedurft, habe auch mündlich getroffen werden können. Ob sie durch ihre Form die Dauer des Vertrages habe beeinflussen können, könne dahingestellt bleiben, diese sei durch das rechtskräftige Teilurteil festgestellt. Die Vereinbarung sei also wirksam. Sie besage, daß die Hundertsätze der gewillkürten Friedensmiete von 12 000 ℳ zu zahlen seien, und zwar unter Erhöhung der vorerst niedrigen Hundertsätze auf 75% zunächst bis 30. Sept. 1924. Dieses freiwillige Zugeständnis der Kl. habe die erste Vereinbarung nicht beseitigen können, sondern ergänzen sollen. Die Parteien hätten diese Regelung so lange gewollt, als derartige Bestimmungen überhaupt noch, nicht gerade für Mieträume, getroffen würden. Mit der Herausnahme der Räume aus dem RMietG. habe also die Vereinbarung ihre Bedeutung nicht verloren. Ein anderes gelte erst dann, wenn Hundertsätze nicht mehr bestimmt würden; dies sei innerhalb der Vertragszeit nicht zu erwarten.

Die Ansicht des BG., daß die gesetzliche Miete die vertragsmäßig vereinbarte Miete nicht völlig beseitigt, sondern nur in ihrer Wirkung gehemmt habe, will die Rev. mit Rücksicht auf § 20 RMietG. und § 22a der Novelle nicht gelten

---

enthoben, nochmals das Gericht anzugehen zwecks Erlangung eines vollstreckbaren Leistungsurteils, nachdem das MEA. zur Festsetzung der gesetzlichen Miete, evtl. erst auf den Beschwerdeweg, genötigt worden ist.

Sollte wirklich — was mir aus der Praxis nicht bekannt ist — des öfteren MEA dem Aussetzungsbeschluß eines auf anderem Standpunkt stehenden Gerichts keine Folge geben, so dürfte bei einer späteren Revision des MietSchG. eine ergänzende Bestimmung des Inhalts zu erwägen sein, daß das Gericht befugt ist, in anhängigen Mietstreitigkeiten die Akten zur Entsch. über eine der Zuständigkeit des Gerichts unterliegende Vorfrage an das MEA. abzugeben, also ein Verfahren vor dem MEA. von Amts wegen ohne Parteiantrag in Gang zu bringen mit Entscheidungszwang gegenüber dem MEA. Das gleiche Resultat ließe sich aber wohl auch durch bindende Verwaltungsanordnung der den MEA. vorgeordneten Stellen erzielen.

Prof. Dr. Ruth, Halle.

Zu 4. Das Urteil hätte den Satz vorausschicken sollen, daß die von der in Berlin zuständigen Bekl. vermieteten Räume in München liegen. Bei Berliner Geschäftsräumen hätte die LockVO. v. 11. Nov. 1926 für die Zeit nach dem 1. Dez. 1926 die Berufung auf das RMG. ausgeschaltet. Die Entsch. selbst macht den Versuch, die jetzige Ansicht des RG. mit dem Urt. RG. 115, 221 f. = JW. 1927, 660 in Einklang zu bringen. Damals wurde die bloße Änderung eines vorhandenen Raumzwecks der Neuschaffung des Raums gegenübergestellt. Es wurde gefordert, daß der Wohn- oder Geschäftszweck für einen Raum, der bisher für keinen dieser Zwecke geeignet war, neu geschaffen wurde, damit die Befreiung des § 16 RMG. eintreten könne. Hiernach kamen nur Umbauten von gesundheitsschädlichen oder baufälligen Räumen in Betracht, die nicht einmal als Lagerräume hätten verwendet werden können. Das RG. will jetzt die Neuschaffung schon bejaht wissen, wenn bloß an die Stelle des Wohnzwecks der Geschäftszweck getreten ist und dies durch den Umbau ermöglicht wurde. Der § 16 RMG. spricht aber weder von dem einen noch von dem anderen Zweck. Er verlangt die Neuschaffung von Räumen, nicht die von Raumzwecken. Gewiß ist es nicht nötig, daß gerade Wohnräume geschaffen werden. Aber es muß immerhin eine Vermehrung des wirtschaftlich verwendbaren Raumbestandes eingetreten sein. Die ältere Entsch., die den Erfolg, die Neuschaffung von Räumen, für entscheidend erklärte, war also auf dem richtigen Wege. Die neueren Sprüche sind um so bedenklicher, als das RG. keinerlei Gewicht darauf legt, ob die Behauptung der Kl. zutrifft, daß die Umwandlung genehmigt und für den Wohnungsmarkt ausgeglichen worden sei. Wenn diese Frage nicht künftighin vom RG. dahin ausdrücklich beantwortet wird, daß eine gesetzwidrige Umwandlung keinesfalls die Vorteile des § 16 RMG. verschafft, so werden diese Umwandlungen in verhängnisvoller Weise zunehmen. — Für Preußen kommt freilich in Betracht, daß das KG. neuerdings dem WohnA. die Befugnis zur zwangsweisen Rückumwandlung von widerrechtlich umgewandelten Wohnräumen versagt (KE. v. 31. Okt. 1927: Ring 1928, 23 und dazu Hein: DWohnA. 1928, 405). Der Raumschieber ist also gegenüber dem WohnA. gedeckt, so daß er den Vorteil, daß in Preußen Geschäftsräume jetzt zwangsfrei sind, ohne Rücksicht auf eine künftige einschränkende Auslegung des § 16 RMG. dauernd genießen kann.

Prof. Dr. Hein, Halle.

Zu 5. Die Herausnahme der Geschäftsräume aus dem RMietG. durch die LockVO. v. 11. Nov. 1926 war nicht ohne Vorgang. Bereits durch die preuß. AusfBest. v. 4. Aug. 1923 waren die sog. reinen Geschäfts- und Industriehäuser v. 1. Sept. 1923 ab von der Geltung des RMietG. ausgenommen worden, eine Bestimmung, die allerdings mit Wirkung v. 1. Dez. 1923 durch die AusfAnweisung v. 7. 11. 1923 (GS. 509) wieder aufgehoben wurde. Auch hier war es für den kurzen Zeitraum, in welchem diese Gebäude von der Zwangswirtschaft befreit waren, streitig geworden, ob die frühere Vertragsmiete wieder auflebte oder nach Wegfall der Geltung des RMietG. eine nach §§ 315, 316 BGB. zu bestimmende angemessene Miete zu berechnen sei. Das RG. hat in wiederholten Entsch., so u. a. auch im Urt. v. 23. Sept. 1927, III 26/27 (Hertel, Mieterschutz, Bd. V, C Nr. 74) ausgeführt, daß von dem Augenblick an, wo das RMietG. für das betr. Mietverhältnis außer Kraft trat, der zwischen den Parteien bestehende Vertrag wieder maßgebend geworden sei und die vereinbarte Miete wieder an Stelle der bisher gezahlten gesetzlichen Miete getreten sei. Dieser Standpunkt des RG. ist im Schrifttum wiederholt angegriffen worden, so von Ruth, Mietrecht S. 211; Graetzer S. 18; Stern S. 24; Günther: DWohnArch. 1927, 97; Hertel, Mieterschutz, Bd. IV, 11 S. XLIII und Gesetzliche Miete, II S. 320 ff. Das RG. und die ihm folgende herrschende Meinung läßt m. E. die wirtschaftlichen Verhältnisse außer Betracht, welche zum RMietG. und insbes. zu § 1 desselben geführt haben. Gesetz und Rspr. nahmen damals noch den Standpunkt ein, daß Mark = Mark sei und daß daher trotz der damals schon sehr erheblichen Geldentwertung der Mieter durch Zahlung der häufig bereits vor langer Zeit vereinbarten Papiermarkmiete seinen Verpflichtungen gerecht wurde. § 1 RMietG. wollte die Möglichkeit schaffen, den Mietzins ohne Rücksicht auf die getroffenen Vereinbarungen den jeweiligen Verhältnissen anzupassen, um den Mieter einerseits gegen Ausbeutung zu schützen, andererseits aber dem Vermieter die für den Betrieb des Hauses erforderlichen Mittel zu verschaffen. Ähnliche Eingriffe des Gesetzgebers in bestehende Verträge waren bereits auf anderen Gebieten vorgenommen worden, um die Geldleistungen den veränderten Verhältnissen anzupassen, so durch § 3 VO. v. 22. Juni 1919 über Sammelheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen und § 1 VO. über die schiedsrichterliche Erhöhung von Preisen bei der Lieferung von elektrischer Arbeit, Gas und Leitungswasser v. 1. Febr. 1919 (RGBl. S. 135). In dieser VO. war den Schiedsstellen die Befugnis auferlegt, die Höhe der Vergütung für die ganze Dauer des häufig auf Jahrzehnte hinaus abgeschlossenen Vertragsverhältnisses abzuändern oder den Zeitraum der Geltung seiner Entsch. selbst zu bestimmen. An die Möglichkeit der Rückkehr zu der ursprünglich vereinbarten Vergütung hat der Gesetzgeber schwerlich gedacht, da mit einer Rückkehr der früheren Verhältnisse kaum gerechnet wurde, andererseits aber die Gestaltung der Wirtschaft bei Eintritt der Stabilisierung unübersehbar war und die früheren Vereinbarungen auf die neuen Verhältnisse nicht paßten. Ebenso liegt die Sache aber auch beim RMietG. War der Gesetzgeber nicht der Ansicht, daß die Vertragsmiete durch die einseitige Wahl oder die Vereinbarung der Parteien über das Platzgreifen derselben endgültig, nicht bloß vorübergehend außer Kraft gesetzt sei, so würde er wohl schwerlich in der Nov. v. 10. Juli 1926 bestimmt haben, daß, wenn die Erklärung aus § 1 vom Mieter nach dem 15. Juli 1926 abgegeben wird, der Vertrag nur auf unbestimmte Zeit läuft. Denn diese Bestimmung sollte offensichtlich dem Vermieter das Recht geben, sich von einem langfristigen Vertrage im Falle einer Lockerung der

lassen. § 20a a. a. O. besage, daß die gesetzliche Miete an Stelle der vereinbarten trete, damit sei die vereinbarte Miete für immer erloschen.

Diese Auffassung ist unzutreffend. Das RevG. hat zu der Frage, wie sich das Mietverhältnis unter zwei Parteien eines Mietvertrages dann regele, wenn die Beschränkungen des RMietG. für die vermieteten Räume in Fortfall kommen, bereits vor längerer Zeit in zahlreichen Fällen geäußert, die den durch die VO. des preuß. Ministers für Volkswohlfahrt v. 4. Aug. 1923 betreffs der reinen Geschäftshäuser geschaffenen Zustand betrafen. Schon in der Entsch. v. 19. Mai 1925, III 369/24 hat es ausgesprochen, daß mit dem Fortfall der Unterstellung von Räumen unter das RMietG. etwaige vertragliche Vereinbarungen der Parteien über die Höhe des Mietzinses Platz zu greifen hätten. Diesen Standpunkt hat es seither festgehalten und in den Urteilen v. 30. März 1926, III 225/25[1]), v. 29. Sept. 1926, III 475/25, v. 2. Nov. 1926, III 554/26 und endlich in der in RG. 120, 21 veröffentlichten Entsch. v. 17. Jan. 1928, III 171/27 noch einmal klar zum Ausdrucke gebracht. Es hat aber auch weiter in einer Entsch. v. 23. Sept. 1927, III 26/27 zu der Frage Stellung genommen, von wann ab nach Fortfall der Vorschriften des RMietG. die frühere vereinbarte Miete zu zahlen sei. Danach war der Vermieter oder Mieter alsbald nach dem Inkrafttreten der VO. in der Lage, an Stelle der gesetzlichen die sog. freie, d. h. die früher vereinbarte und nötigenfalls aufgewertete Miete zu verlangen. Die Änderung trat aber nicht etwa mit dem Erlasse der VO. von Gesetzes wegen und ohne weiteres ein, sondern nur dann, wenn eine Partei des Vertrages der anderen erklärte, daß sie an Stelle der gesetzlichen nunmehr die freie Miete verlange. Diese Kundgebung brauchte nicht alsbald nach dem Inkrafttreten der VO. zu erfolgen, wann sie abgegeben werden sollte, stand im Belieben der betreffenden Vertragspartei. Ohne sie bestand aber das Mietverhältnis mit seinem bisherigen Inhalt weiter.

Die Gründe dieser Entscheidungen haben offenbar durch § 22a RMietG. eine gesetzliche Regelung für den Fall gefunden, daß gemäß § 22 RMietG. Räume durch die Landesbehörden von den Beschränkungen des RMietG. freigestellt werden sollen. Soweit die Rev. sich auf diese Bestimmung beruft, um darzutun, daß mit der Einführung der gesetzlichen Miete die vertraglich vereinbarte endgültig beseitigt sei, hat sie die Bedeutung dieser Vorschrift verkannt.

Diese Grundsätze haben allgemein für alle Fälle zu gelten, da Räume aus der Zwangswirtschaft, insbes. aus der Unterstellung unter das RMietG. herausgenommen werden. Sie sind im vorliegenden Falle von dem BG. beobachtet. Damit entfällt die Rüge der Rev. insoweit.

Gegenüber der Berechnung der Miete nach einem Grundbetrage unter Berücksichtigung der gesetzlichen Hundertsätze, wie sie das BG. als von den Parteien vereinbart feststellt, wendet die Rev. ein, es sei nicht angängig, die Miete nach den Bestimmungen des RMietG. zu berechnen, wenn dieses für die Räume selbst nicht mehr Geltung besäße. Damit verkennt die Rev. den obersten Satz des RMietG., daß es die Festsetzung der Miete in erster Linie der freien Vereinbarung der Parteien überlassen und erst dann eingreifen will, wenn sie es selbst verlangen. Warum danach Vertragsparteien, die die Miete nach ihrem Belieben festsetzen und jede Berechnungsart für sie wählen können, nicht auch die Berechnung auf Grund des RMietG. sollten vereinbaren können, ist schlechterdings nicht einzusehen.

(U. v. 13. Dez. 1928; 283/28 VIII. — Berlin.) [Ku.]

**6. § 1 MietSchG.; §§ 3 Abs. 1, 6 PrLockVO. v. 11. Nov. 1926. Kein Mieterschutz für Geschäftsräume, die der Mieter zum Wohnen benutzen läßt.†)

Die Kl. hatte durch schriftliche Verträge v. 15. und 25. März 1902 auf der Usedomstraße und auf der Wattstraße in B. zum Betriebe von Filialen je einen Laden mit anschließender Wohnung gemietet, welch letztere den jeweiligen Filialleiterinnen überlassen wurden. Auf Kündigung der Vermieterin v. 1. Nov. 1928 hin hat die Kl. Klage auf Fest-

[1]) JW. 1926, 1550.

Zwangswirtschaft loszumachen, wenn der Mieter seinerseits an Stelle der Vertragsmiete gesetzliche Miete wählte. Sie sollte den Vermieter, sobald ihm bei der Lockerung der Zwangswirtschaft die Kündigung des Mietverhältnisses an sich möglich war, in den Stand setzen, eine angemessene Miete für die Räume zu erzielen, wenn der Mieter sich auf gesetzliche Miete berufen hatte. Da nun kaum anzunehmen war, daß der Mieterschutz für Räume oder bestimmte Arten von Räumen eher zur Aufhebung kommen würde als das RMietG., vielmehr eher das Umgekehrte zu erwarten war, so hätte es der Bestimmung der Nov. v. 10. Juli 1926 gar nicht bedurft. Denn wenn mit dem Außerkrafttreten des RMietG. die frühere Vertragsmiete wieder auflebt, dann ist der Vermieter durch die Fortdauer des langfristigen Vertrages nicht beschwert; andernfalls wäre die Bestimmung geradezu ausschließlich als Strafbestimmung für den Mieter aufzufassen, der von einem ihm gesetzlich zustehenden Rechte Gebrauch machte. Das kann aber unmöglich der Wille des Gesetzgebers gewesen sein, der jeder Erschwerung der Geltendmachung des Rechtes auf gesetzliche Miete in § 19 ausdrücklich entgegentritt.

Das RG. hat im vorliegenden Urteil, welches zum ersten Male diese Frage für die durch die LockVO. v. 11. Nov. 1926 von der Anwendung des RMietG. befreiten Räume behandelt, an seinem früheren Standpunkt festgehalten, und es ist daher kaum zu erwarten, daß es seine Stellungnahme zu dieser Frage künftig ändern wird. In der Praxis ist der Unterschied zwischen diesen beiden Auffassungen kein so großer, wie es auf den ersten Blick scheint; denn auch bei Festsetzung der angemessenen Miete kann den besonderen Verhältnissen des Falles, insbesondere dem Umstande Rechnung getragen werden, ob der seinerzeit vereinbarte Mietzins dem angemessenen entsprach oder nach oben oder unten von demselben abwich. Für künftige Fälle landesgesetzlicher Lockerung der Zwangswirtschaft enthält der durch die Nov. v. 14. Febr. 1928 eingefügte § 22a Übergangsvorschriften, welche bestimmen, daß zwar auf Verlangen einer Partei die frühere Vertragsmiete wieder auflebt, daß aber, falls diese auf eine jetzt nicht mehr geltende Währung lautet, der angemessene Mietzins Platz greift, wobei die Verhältnisse zur Zeit des Vertragsabschlusses, insbesondere die damalige Beschaffenheit der Mieträume und die damaligen Verhältnisse der Vertragsteile zu berücksichtigen sind.

In einem Punkte hat das Urteil des RG. noch keine volle Klarheit gebracht. Das RG. sagt, daß die Vertragsmiete nicht von selbst wieder Platz greift, sondern erst, wenn dies von einer Partei gefordert wird. Es ist m. E., wenn man der Ansicht ist, daß die Erklärung aus § 1 nur für die Dauer der Geltung des RMietG. Wirkung hat, nicht folgerichtig, wenn man das Wiederaufleben der Vertragsmiete von dem entsprechenden Verlangen einer Partei abhängig macht. Selbstverständlich kann den Parteien das Wiederaufleben der Vertragsmiete nicht gegen ihren übereinstimmenden Willen aufgedrängt werden, vielmehr bleibt es den Parteien unbenommen, es beim bisherigen Zustande bewenden zu lassen. Hierin liegt alsdann eine neue Vereinbarung. Ob in der Fortzahlung der bisherigen Miete und ihrer Annahme eine solche Vereinbarung zu erblicken ist, ist eine Frage der Auslegung. Eine Vereinbarung dieses Inhalts kann aus dem Verhalten der Parteien nur entnommen werden, wenn die Parteien sich bewußt waren, daß vom Außerkrafttreten des RMietG. an wieder die früher vereinbarte Miete in Geltung getreten ist. Solange die Partei, welche durch das Wiederaufleben der Vertragsmiete begünstigt wird, hiervon keine Kenntnis hat, kann in der Annahme der bisherigen geringeren Miete oder Leistung der bisher höheren Miete kein Einverständnis mit der Fortdauer des früheren Zustandes erblickt werden.

In der Entsch. des RG. bleibt es auch unklar, von wann ab das Verlangen einer Partei nach Wiederplatzgreifen der Vertragsmiete wirksam ist, insbes. ob es lediglich darauf ankommt, ob der betr. Vertragsteil das Verlangen vor dem Fälligkeitstermine geäußert hat, ohne Rücksicht darauf, ob die Miete im voraus oder nachträglich zu entrichten ist und ob die Zahlungen, die bis dahin vorbehaltlos geleistet oder angenommen worden sind, für den betr. Zeitraum als endgültige zu erachten sind oder nicht.

OLGR. Hertel, Oppeln.

Zu 6. I. Während nach der PrLockVO. v. 11. Nov. 1926 Geschäftsräume ausnahmslos für das WohnmangG. nicht mehr in Betracht kommen (§ 2), tritt ihre Befreiung von den Vorschriften des RMietG. und MietSchG. nur dann ein, wenn sie nicht Teil einer Wohnung bilden oder mit vermieteten Wohnräumen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen (§ 3). Zwangswirtschaftlich können also sog. Mischräume, wie sie auch hier Gegenstand der Entsch. bilden, nur entweder als Wohnräume oder als Geschäftsräume angesehen werden, und es hat sich die ziemlich allgemein geteilte Ansicht herausgebildet, daß es für ihre Beurteilung auf den Gesamtcharakter und die überwiegende Zweckbestimmung der Räumlichkeiten ankomme (vgl. die Verweisungen bei Ebel-Lilienthal, 3. Aufl., S. 377). Damit ist für die Frage des Mieterschutzes nicht auszukommen. Man kann hier die Tatsache, daß mit den Geschäftsräumen auch Wohnräume entweder räumlich verbunden oder in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, nicht einfach wegdisputieren,

stellung erhoben, daß sie zur Räumung nicht verpflichtet sei. Sie ist der Ansicht, daß die Mieträume Mieterschutz genießen. Die Klage ist in allen Instanzen abgewiesen.

Das BG. hält den Mieterschutz zugunsten der Kl. nach Inkrafttreten der PrLockVO. v. 11. Nov. 1926 deshalb nicht für fortbestehend, weil die gesamten Räume nach der ausdrücklichen Vertragsbestimmung „zum Geschäftsbetriebe der Mieterin" gemietet und deshalb einheitlich als Geschäftsräume anzusehen seien. Sowohl der Laden als auch die Räume, die den Filialleiterinnen zur Wohnung überlassen werden, seien zur Förderung der geschäftlichen Zwecke der Kl. bestimmt gewesen. Die Tatsache, daß einige Räume als Wohnung benutzt wurden, könne nicht von ausschlaggebender Bedeutung sein; entscheidend sei vielmehr, wie sich die Benutzung der Räume im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter darstelle. Danach aber sei auch die Wohnung, die vom Mieter seinem jeweiligen Angestellten zur Verfügung gestellt werde, Geschäftsraum. Deshalb könne lediglich § 3 Abs. 1 LockVO. Anwendung finden, der die hier fraglichen Räume dem Mieterschutz entzogen habe.

Demgegenüber führt die Rev. aus, der Begriff Wohnraum i. S. des § 6 LockVO. sei nicht nach subjektiven, sondern nach objektiven Gesichtspunkten auszulegen. Ein offenbar zum Wohnen eingerichteter und bestimmungsgemäß zum Wohnen benutzter Raum könne den Charakter als Wohnraum nicht deshalb verlieren, weil er von einem Angestellten, nicht vom Mieter selbst bewohnt werde. Das würde auch der Absicht des Gesetzgebers zuwiderlaufen, da dadurch die Angestellten wohnungslos würden, ohne durch Tausch eine neue Wohnung erlangen zu können.

Der Revisionsangriff geht fehl. Mit dem angefochtenen Urteil ist anzunehmen, daß die Mieträume „Geschäftslokal und Wohnung" nicht als Wohnräume und deshalb nach § 6 LockVO. als Geschäftsräume anzusprechen sind, so daß sie nach § 3 Abs. 1 vom Mieterschutz nicht mehr erfaßt werden.

Ausdrücklich spricht das MietSchG. v. 14. Febr. 1928 in seinem § 1 von „Mietverhältnissen" über Gebäude und Gebäudeteile. Der vom Gesetz gewährte Schutz umfaßt also das Verhältnis der Vertragsparteien zueinander. Auf Rechtsbeziehungen dritter Personen zu der einen oder anderen Partei kann sich der Schutz aus diesem Mietverhältnis nicht erstrecken. Denn ihr Schicksal ist insoweit mit dem der Hauptpartei verbunden. Wenn daher ein als Wohnung zu benutzender Raum in Frage steht, kann er Anspruch auf Bezeichnung als Wohnraum nur dann erheben, wenn er aus dem Verhältnis der Vertragschließenden zueinander als solcher bestimmt ist, d. h. wenn er dem Mieter selbst als Wohnung dienen soll. Das ist aber im vorliegenden Falle nicht nur objektiv unmöglich, da die Kl. eine juristische Person ist, die i. S. des MietSchG. nicht „wohnen" kann, sondern es ist auch im Vertrage die gegenteilige Absicht der Parteien zum Ausdruck gebracht, eine Absicht, die grundsätzlich für die Frage, ob ein Raum als Wohnraum anzusehen ist oder nicht, für ausschlaggebend zu erachten ist. Nicht die Zweckbestimmung des Raumes — z. B. bauliche Einrichtung eines Ladenlokals —, sondern nur der Vertragswille ist maßgeblich. Das gilt naturgemäß nicht nur für einen einzelnen Raum, sondern auch für eine geschlossene Einheit verschiedener Räumlichkeiten. Wenn vorliegend die Bekl. der Kl. ein im räumlichen Zusammenhang mit der „Wohnung" stehendes „Geschäftslokal" durch einheitlichen Mietvertrag zu einheitlichem Mietpreis „zum Geschäftsbetriebe" vermietet hat, so konnte der Wille der Parteien, die Räume einem einheitlichen Geschäftszwecke dienstbar zu machen, einen deutlicheren Ausdruck nicht finden. Das Interesse der Kl. ging, trotz ihrer Erlaubnis, die Räume von den Verkäuferinnen bewohnen zu lassen (§ 7 des Vertrages), lediglich dahin, die möglichst dauernde Anwesenheit der Filialleiterin zu erwirken und diese Anwesenheit, sei es zu ständigerer Dienstbereitschaft, sei es zu besserer Bewachung, sich nutzbar zu machen. Dieser Geschäftszweck schloß andererseits eine Absicht der Kl., der Filialleiterin eine „Wohnung" i. S. eines dauernden Mittelpunktes ihres Familienlebens zu verschaffen, geradezu aus. Die Benutzung der Wohnräume durch sie war zeitlich und räumlich gebunden durch ihre Stellung im Dienste der Kl., der nur daran liegen konnte, auch die Benutzung der Wohnung durch die Filialleiterin ihren gewerblichen Zwecken nutzbar zu machen. Hätte Kl. diesen Zweck auf andere, billigere Art erreichen können, sie würde zweifellos nicht versehlt haben, diesen Weg einzuschlagen. Daraus schon ergibt sich, daß die Absicht, den Filialleiterinnen Räume zum Wohnen zu gewähren, nur Mittel zum Zweck, nur ein Ausfluß des hier alles beherrschenden Geschäftszweckes ist.

Kommt es aber allein auf diesen im Mietvertrage festgelegten Zweck an, so muß die Annahme ausscheiden, es sei im Verhältnis der Parteien zueinander ein mietgeschützter Wohnraum Gegenstand des Vertrages gewesen.

Diese Folgerung widerspricht auch nicht dem Sinne des Gesetzes. Das MietSchG. ist eins aus der Reihe derjenigen

---

sondern hat zu prüfen, ob die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 vorliegen.

Das scheint mir das RG. nicht genügend zu beachten, wenn es den objektiv zweifellos zum Bewohnen eingerichteten Räumen den Charakter als Wohnräume abspricht. Gewiß ist es nicht bedeutungslos, zu welchen Zwecken die Vermietung der verbundenen Räume stattfand. Haben die Parteien nach dem Inhalt ihres Vertragsverhältnisses deren Verwendung als Geschäftsräume allein im Auge gehabt, so ist eben hierdurch Wohnraum in Geschäftsraum umgewandelt worden und Wohnraum i. S. des § 6 VO. am 1. Dez. 1926 nicht mehr vorhanden gewesen, mag das auch vielleicht zwangswirtschaftlich unzulässig gewesen sein. Sollte nach den getroffenen Abreden Geschäftsraum zu Wohnzwecken benutzt werden, so ist damit der Charakter als Wohnraum festgelegt ohne Rücksicht darauf, ob in ihrem damaligen Zustand die Räume sich dazu eigneten. Wenn aber wie im vorl. Fall der vorhandene Wohnraum auch als solcher verwendet werden darf, wie das RG. aus dem Inhalt des Vertrags feststellt, so sehe ich nicht ein, warum trotzdem diese Räume noch als Geschäftsraum angesprochen werden müssen. Nur insoweit darf der Vertragsbestimmung Einfluß auf ein an sich nach objektiven Gesichtspunkten festzustellendes Merkmal eingeräumt werden. Selbst wenn der Mieter die Räume, deren Benutzung als Wohnraum ihm gestattet war, gewerblichen Zwecken dienstbar macht, ist damit die Eigenschaft als Wohnraum nicht beseitigt; denn was er mit den Räumen macht, ist lediglich seine Sache, solange er sich mit dem Mietvertrag nicht in Widerspruch setzt. Wäre die weitergehende Ansicht des RG. richtig, daß es genüge, wenn die Wohnräume nur „Mittel zum Zweck, Ausfluß des beherrschenden Geschäftszwecks" sind, um sie zu Geschäftsräumen zu stempeln, so würde kaum noch einem Ladenmieter für seine damit verbundene Wohnung Mieterschutz zukommen. Denn regelmäßig mietet er die Wohnung um des Geschäfts willen und beschränkt sich nur deshalb auf die meist recht dürftigen Hinterzimmer seines Lokals, um dauernd dem Geschäftsbetrieb obliegen zu können. Selten wird das Umgekehrte der Fall sein, daß das Geschäft um der Wohnung willen nur „in Kauf genommen" wird.

II. Von diesem Standpunkt aus darf nun auch kein Unterschied gemacht werden, ob der Mieter die Räume wirklich für seinen Wohnbedarf benötigt und ausnutzt oder sie Geschäftsangestellten als Wohnung zuweist. Man pflegt auch sonst nicht den Mieterschutz davon abhängig zu machen, ob der Mieter die Wohnräume benutzt. Das ist ein Gesichtspunkt, der höchstens für die Wohnungszwangswirtschaft eine Rolle spielt, abgesehen von dem Fall des Eigenbedarfs des Vermieters (§ 3 MietSchG.). Das RG. trägt wirtschaftliche Erwägungen in die Auslegung der LockVO. hinein, die in dem Wortlaut der VO. keine Stütze finden. Das Urt. läßt sich auf die kurze Formel bringen: Die Mieterin hat den Wohnraum für ihre Zwecke nicht nötig, also ist sie auch nicht schutzbedürftig. Greift eine solche Beurteilung Platz, so ist der Willkür Tür und Tor geöffnet. Wenn der Minister für Volkswohlfahrt nach seinen Erklärungen in der Öffentlichkeit hauptsächlich die Kleingewerbetreibenden schützen wollte, so ist doch in der VO. davon abgesehen, den Geltungsbereich der VO. in dieser subjektiven Weise zu bestimmen. Und ebensowenig hat man einen Unterschied gemacht zwischen natürlichen und juristischen Personen als Inhabern geschützter Räumlichkeiten. Mit dem Satz, daß eine juristische Person i. S. des MietSchG. nicht „wohnen" könne, ist nichts bewiesen. Die juristische Person „wohnt" durch ihre Organe. Und es kommt überhaupt nicht darauf an, ob sie wohnt, sondern ob sie Wohnraum (zur Verwendung als solchen) gemietet hat. Hält sie überflüssigerweise Wohnraum fest, für den sie keine Verwendung hat, so macht es nach § 4 MietSchG., insbes. in Anbetracht der jetzt zugelassenen Teilaufhebung, keine wesentlichen Schwierigkeiten, ihr die nicht benötigten Räume zu entziehen.

Auf dem Standpunkt, daß es gleichgültig ist, ob der Wohnraum dem eigenen Wohnbedarf des Mieters dient oder dem seiner Angestellten, stehen die Mietrechtsschriftsteller in ihrer überwiegenden Mehrheit (vgl. die Übersicht bei Ebel-Lilienthal, 3. Aufl., S. 380; abw. A. Hertel, ErgHeft zum MietSchG. Bd. I, 1928, S. 684). Sich mit deren Begründung auseinanderzusetzen, hätte sich für das RG. schon verlohnt.

Prof. Dr. Ruth, Halle a. S.

Gesetze, die dazu beizutragen bestimmt sind, die durch Wohnungsmangel und Inflation gezeitigten Mißstände auf dem Wohnungsmarkte zu mildern. Während es ursprünglich alle Mieträume umfaßte, erschien eine Lockerung der aus der Not der Zeit geborenen Zwangswirtschaft möglich, nachdem hinsichtlich der Geschäftsräume ein gesunderes Verhältnis von Angebot und Nachfrage eingetreten war. Weitergehend als die VO. v. 4. Aug. 1923 entzieht daher die LockVO. vom v. 11. Nov. 1926 dem Mieterschutz alle Geschäftsräume (§ 3 Abs. 1) mit Ausnahme derjenigen (§ 3 Abs. 2), die Teile einer Wohnung bilden oder wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen zugleich mit letzteren vermietet sind. Aus dieser Entwicklung ergibt sich ohne weiteres der Zweck der VO. Aus dem Mieterschutz werden einstweilen ausschließlich die reinen Geschäftsräume herausgenommen, während der Schutz der Wohnräume im Hinblick auf die noch vorhandene überwiegende Nachfrage nicht angetastet werden soll. Dieses Schutzbedürfnis erscheint, namentlich im Hinblick auf die Kleingewerbetreibenden in den Fällen, in denen eine Aufrechterhaltung des Zusammenhangs zwischen Wohnung und Arbeitsstätte vielfach Existenzbedingung ist, noch so groß, daß zugunsten der Wohnräume insoweit sogar auf die Freigabe der Geschäftsräume verzichtet wird.

Keine dieser aus der Entwicklung der Zwangswirtschaft sich ergebenden Voraussetzungen, die auch heute noch einen Mieterschutz gerechtfertigt und notwendig erscheinen lassen, ist im vorliegenden Falle erkennbar. Das ausschließlich auf Geschäftszwecke abgestellte Vertragsverhältnis der Parteien ist nach den heutigen Anschauungen nicht mehr mieterschutzbedürftig.

Nach alledem ergibt sich weder aus dem Inhalt noch aus dem Zweck des MietSchG. und seiner LockVO. ein Anhalt zu der Annahme, daß der Mieterschutz für die fraglichen Mieträume noch in Kraft sei.

(U. v. 7. März 1929; 37/29 VIII. — Berlin.) [Ku.]

7. §§ 5, 6 Abs. 4 MSchG. Die vom Gericht ausgesprochene Beschränkung der Räumungspflicht bis zur Beschaffung von Ersatzraum sichert dem Mieter einen vertragsgleichen Besitz der Mieträume. Kein Verzug des Mieters.†)

Auf eine von der Kl. i. J. 1924 erhobene Mietaufhebungsklage hin wurde der beklagte Mieter durch rechtskräftiges Urt. zur Herausgabe der Mieträume verurteilt, die Zwangsvollstreckung wurde jedoch von der Sicherung eines angemessenen Ersatzraums abhängig gemacht. Nach Erlaß des Ges. z. Abänderung des Mieterschutzgesetzes (MSchG.) v. 29. Juni 1926 verklagte die Kl. den Bekl. erneut mit dem Antrag auf Aufhebung der in dem Räumungsurt. vom Jahre 1924 ausgesprochenen Beschränkung, die Klage wurde jedoch rechtskräftig abgewiesen. Auf eine abermalige Klage mit dem gleichen Ziel, und nachdem die PrLockVO. v. 11. Nov. 1926 in Kraft getreten war, ist sodann der Bekl. zur Räumung des Ladens zum 1. April 1927 rechtskräftig verurteilt worden, und ist am 16. Mai 1927 ausgezogen.

Die Kl. verlangt von dem Bekl. Schadensersatz für die Zeit v. 10. Okt. 1926 an. Sie macht geltend, dadurch, daß der Bekl. damals nicht geräumt habe, sei ihr von diesem Zeitpunkt an bis zum 30. April 1927 ein Schaden von mindestens 4110 *RM* entstanden.

Das LG. und BG. haben den Anspruch der Kl. auf Schadensersatz für die Zeit seit dem 1. April 1927 dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt, dagegen hat es die Ansprüche der Kl. für die Zeit bis zum 31. März 1927 abgewiesen. Die Rev. der Kl. ist zurückgewiesen. In diesem Rechtszuge steht lediglich zur Entsch., ob der Bekl. durch die Nichträumung der Mietsache bereits zu einem früheren Zeitpunkt in Verzug gekommen und demgemäß der Kl., wie diese geltend macht, zum Schadensersatz verpflichtet ist. Die beiden vorderen Rechtszüge haben diese Frage verneint mit der Begründung, daß die Vollstreckung des Räumungsurt. aus dem Jahre 1924 von der Sicherung eines angemessenen Ersatzraumes abhängig gemacht war, und diese Beschränkung der Zwangsvollstreckung erst durch das die Räumung zum 1. April 1927 anordnende Urt. weggefallen sei (§§ 5 und 6 Abs. 2 MSchG.). Das BG. gründet diesen Anspruch auf § 6 Abs. 4 MSchG. und die Auslegung, die diese Gesetzesbestimmung im Schrifttum überwiegend gefunden hat.

Dieser Auslegung des BG. ist beizutreten. Wenn § 6 Abs. 4 MSchG. bestimmt, solange in den Fällen der Abs. 1 und 2 der Ersatzraum nicht gesichert sei, hätten die Beteiligten in Ansehung dieses Raumes die aus dem Mietverhältnisse sich ergebenden Rechte und Pflichten, so weist diese Bestimmung zwingend auf § 535 BGB. hin, wonach der Vermieter durch den Mietvertrag verpflichtet wird, dem Mieter den Gebrauch der vermieteten Sache während der Mietzeit zu gewähren. Zwar ist nach § 5 MSchG. das Mietverhältnis für den in der Urteilsformel bezeichneten Zeitpunkt aufzuheben. Allein nach der zweifelsfreien Vorschrift des § 6 Abs. 4 sollen die Beteiligten bis zur Sicherung des Ersatzraumes oder der freiwilligen Herausgabe des Mietraums zu einem früheren Zeitpunkte in Ansehung dieses Raumes die aus dem

---

Zu 7. Das Urt. bestätigt wenigstens für die Fälle des § 6 Abs. 4 MietSchG. den Ausschluß von Schadensersatzansprüchen.

In dem Ersatzraumvorbehalt, welcher vom MEA. bei Genehmigung der Zwangsvollstreckung gemacht wurde, will aber auch das RG. nur eine formelle Beschränkung ohne materiellrechtliche Bedeutung sehen, was m. E. dem Zweck und Inhalt auch der früheren Mieterschutzgesetzgebung widerspricht. Gerade die vom RG. in dem vorstehenden Urt. herangezogene Begründung des MietSchG. ergibt, daß der Gesetzgeber in dem § 6 Abs. 4 MietSchG. die hierauf bezüglichen früheren Vorschriften authentisch hat auslegen wollen. Eigenartig berührt übrigens, daß das RG. die Begründung zum MietSchG. nicht nach irgendeiner amtlichen Sammlung, etwa den Drucksachen des RT. Nr. 4185 S. 4528—4530 oder nach der Wiedergabe im RArbBl., sondern nach einem Kommentar zum MietSchG. und nicht einmal in neuester Auflage heranzieht. Die Juristen hatten sich zwar daran gewöhnt, die Motive zum BGB. nicht nur in der amtlichen Sammlung, sondern auch in der Sammlung Mugdan Materialien heranzuziehen, das blieb dann aber eine sich stets gleichbleibende Sammlung, etwa wie jetzt die Veröffentlichung in den Drucksachen des RT. oder im RArbBl. Es erscheint nicht angängig, gesetzgeberische Vorarbeiten bald nach dieser, bald nach jener Auflage eines Kommentars heranzuziehen. Bei Besprechung von Kommentaren war mehrfach bemängelt, daß die Begründungen zu den Gesetzen überhaupt und immer wieder abgedruckt sind. Das RG. zieht die Begründung nach der i. J. 1924 erschienenen 7. Aufl. von Stern S. 172—180 heran, zur Zeit des Urt. lag aber bereits die 9. Aufl. vor, wo die oben herangezogenen Stellen der Begründung S. 354 bis 363 abgedruckt sind.

Der Gesetzgeber wollte, wie sich gerade aus der Begründung ergibt, offenbar nur die bei gleichem Tatbestande schon unter der MietSchVO. aufgetauchten Zweifelsfragen klarstellen, und das OLG. Hamm hat daher in einem Urt. v. 14. Jan. 1928, 8 U 312/27 den Schadensersatzanspruch des Vermieters auch für die Zeit nach dem 1. Okt. 1923 dann ausgeschlossen, wenn der Mieter durch rechtskräftiges Urt. vor dem Inkrafttreten des MietSchG. zur Räumung verurteilt ist, das MEA. aber die Räumung von Ersatzraumsicherung abhängig gemacht hat (vgl. MietGer. 28, 71/72 und Meyerowitz, 2. Aufl. S. 397 ff.). Bei Meyerowitz S. 397 ist versehentlich von einem Urteile des KG. statt des OLG. Hamm die Rede.

Für den in dem vorstehenden Urt. des RG. erörterten Fall, in welchem die Tatbestandsmerkmale des § 6 Abs. 4 MietSchG. bereits in vollem Umfange gegeben waren, ist es nach Wortlaut und Inhalt des § 6 Abs. 4 MietSchG. kaum zu verstehen, wie über den Ausschluß von Schadensersatzansprüchen überhaupt haben Zweifel aufkommen können.

Bis zu dem vorstehend abgedruckten Urt. waren aber abweichende Anschauungen in Literatur und Rspr. durchaus ernsthaft vertreten (vgl. Stein-Jonas, 14. Aufl., S. 492 Bem. 5 zu § 726 ZPO.; Meyerowitz, 2. Aufl., S. 399 zu § 6).

In dem am Schlusse herangezogenen früheren Urt. v. 26. Okt. 1926 III 533/25, JW. 1927, 581[6] und 1907 r. Sp. wird die Schadensersatzpflicht für Fälle bejaht, in welchen die Genehmigung zur Vollstreckung auf Grund des MietSchG. versagt war. In dem Urt. v. 1. April 1927 III 399/26, JW. 1927, 1924[4] = RG. 116, 382—384 Nr. 74 erklärt das RG. den Mieter für schadensersatzpflichtig, wenn er die Mietsache nicht sofort nach seiner Verurteilung herausgibt, eine erfolglose Berufung geht auf seine Gefahr.

Beiden Urt. muß entnommen werden, daß Schadensersatzansprüche auch für gegeben erachtet werden, wenn das MEA. auf Grund der Vorschriften des MietSchG. und der dazu ergangenen örtlichen Anordnungen die Genehmigung zur Zwangsvollstreckung von Ersatzraum abhängig gemacht hat oder noch abhängig macht, Fälle, die gem. § 51 MietSchG. in der Praxis immer noch vorkommen (vgl. Meyerowitz, 2. Aufl., S. 590—593 zu § 51).

Nach Ansicht des RG. waren die Mieter, denen gegenüber nach dem MietSchG. die Genehmigung zur Zwangsvollstreckung durch das MEA. von der Gewährung von Ersatzraum abhängig gemacht wurde, und sind die Mieter, welche heute den Mietraum erst nach Rechtskraft

Mietverhältnis sich ergebenden Rechte und Pflichten haben, es wird also im Wege eines Eingriffs in das Mietrecht des BGB. ein vertragsgleicher Rechtszustand geschaffen.

Der Abs. 4 des § 6 MSchG. beseitigt nicht die in § 5 angeordnete Aufhebung des Mietverhältnisses, aber zufolge der Bestimmung, daß bis zur Sicherung des Ersatzraumes die Beteiligten die aus dem Mietverhältnis sich ergebenden Rechte und Pflichten haben sollen, ist es so anzusehen, als ob das Mietverhältnis bis zu diesem Zeitpunkt nicht gelöst sei. Nach dem Aufbau des MSchG. handelt es sich hierbei nicht mehr lediglich um die Frage der Zulässigkeit einer Vollstreckung des gegen den Mieter erlassenen gerichtlichen Räumungsurt., über die nach dem früheren Recht das MEA. unter Heranziehung sozialer und volkswirtschaftlicher Gesichtspunkte nach freiem Ermessen zu entscheiden hatte (vgl. amtliche Begründung zum MSchG., abgedr. bei Stern, Komm. zum MSchG., 7. Aufl., S. 172/80; RGEntsch. III 481/21 v. 23. Mai 1922: WarnRspr. 1922 Nr. 118). Der § 6 Abs. 4 regelt vielmehr die bürgerlich-rechtlichen Verhältnisse der Mietsparteien selbst, er schafft unmittelbar materielles Recht und ordnet nicht nur, wie die Rev. meint, „die für die materielle Rechtslage bedeutungslose Zweckmäßigkeitsfrage", ob die Genehmigung zur Zwangsvollstreckung aus einem Räumungsurt. vom Gericht oder dem MEA. zu erteilen ist. Die bereits erwähnte amtliche Begründung zum MSchG. (S. 179) läßt keinen Zweifel darüber, daß eine „grundsätzliche Umgestaltung des bisherigen Rechtszustandes" vom Gesetzgeber beabsichtigt war. Daß die neugeschaffene Rechtslage sich unter Umständen in einer, die Rechte des Vermieters stark beeinträchtigenden Weise auszuwirken vermag, ist nicht zu verkennen, allein das liegt im Rahmen der mit der MSch-Gesetzgebung verfolgten Ziele, auch bietet das in § 16 MSchG. vorgesehene Verfahren dem Vermieter die Möglichkeit, sich gegen ein arglistiges Verhalten des Mieters, das ihn mit Schadenszufügung bedroht, zu schützen. Das BU. stellt jedoch ausdrücklich fest, daß die Kl. den im Gesetz vorgesehenen Weg nicht beschritten habe.

Ist aber danach der Vermieter trotz Aufhebung des Mietverhältnisses bis zur Sicherung des Ersatzraumes kraft Gesetzes zur Weitergewährung des Gebrauchs der Mietsache verpflichtet, so kann von einem Verzug des Mieters i. S. der §§ 284 ff. BGB. keine Rede sein. Den von der Kl. in Bezug genommenen Senatsentsch. JW. 1927, 581[6] und RG. 116, 382[1]) liegt ein anderer Sachverhalt zugrunde, namentlich fehlt in den dort entschiedenen Fällen der maßgebende Umstand, daß die Zwangsvollstreckung von der Sicherung des Ersatzraumes abhängig gemacht war. Die zuerst erwähnte Entsch. hatte überhaupt nur den vor Erl. des MSchG. geltenden Rechtszustand zum Gegenstande, in dem letzteren Falle war das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung aufgehoben.

(U. v. 21. Sept. 1928; 499/27. — Berlin.) [Ku.]

8. § 49a MietSchG.; § 4 PreistrVO.

1. **Raumwucher ist vom 1. Juli 1926 ab auch bei vorher abgeschlossenen Verträgen nach § 49a MietSchG. zu beurteilen, nicht mehr nach § 4 PreistrVO.**

2. **Grundsätze für die Feststellung wucherischer Miete.†)**

Der BerR. hat bei Beurteilung der Rechtslage den § 49a MietSchG. in der Fassung des Ges. v. 29. Juni 1926 ausgeschaltet und lediglich den § 4 PreistrVO. v. 13. Juli 1923 zur Anwendung gebracht, weil § 49a a. a. O. zur Zeit des Vertragsschlusses noch nicht in Geltung gewesen sei. Diese Auffassung steht mit dem Urt. des erk. Sen. v. 7. Febr. 1928 (RG. 120, 130 ff.[1])) in Widerspruch und wird der angezogenen Mieterschutzbestimmung nicht gerecht. § 49a a. a. O. bedroht mit Raumwucherstrafe denjenigen, der für die mietweise Überlassung von Räumen einen Mietzins fordert, annimmt oder sich versprechen läßt, der unter Berücksichtigung der gesamten Verhältnisse als unangemessen anzusehen ist. Dieser Paragraph, der, soweit Raumüberlassungen in Frage kommen, nicht erst mit Aufhebung der PreistrVO., d. h. mit

---

des Urt. oder nach Ablauf der ihnen bewilligten Räumungsfrist herausgeben, in vollem Umfange schadensersatzpflichtig. Die Mieter sind nach der geltenden Gesetzgebung und insbes. nach der Auslegung, welche die Gesetzgebung in Literatur und Rspr. erfahren haben, zwar verfahrensrechtlich befugt, die Mietssache bis zum Ablauf der Räumungsfrist und bis zur Rechtskraft des Urt. zu behalten, vom Standpunkte des materiellen Rechts aber bleiben sie schadensersatzpflichtig. Sie nutzen auf eigene Gefahr die ihnen gewährte Räumungsfrist aus, und sie handeln auf eigene Gefahr, wenn sie gegen das die Ablehnung des Mietverhältnisses aussprechende Urt. mit einem Rechtsmittel vorgehen (Warneyer 29, 6—8 Nr. 4; Meyerowitz, S. 614 a. E., 615, 921 a. E.).

Danach hat auch die durch § 52e Ziff. 1 MietSchG. i. d. Fass. der Novelle v. 13. Febr. 1928 für die Zeit nach dem 1. April 1928 geschaffene Möglichkeit, in Preußen den Mietern von Geschäftsräumen wieder Räumungsfrist zu bewilligen (Meyerowitz, 2. Aufl. S. 381 zu § 5, S. 614 zu § 52e MietSchG. und S. 918 und 921 a. E. zu § 3 Abs. 1 der ersten LV.), nur bedingten Wert und wird in der Literatur (vgl. Ebel, RArbBl., nichtamtlicher Teil II, 1929 S. 52) mit Unrecht in dieser Vorschrift eine wichtige neue soziale Schutzmaßnahme gesehen.

Der in der Räumungsfrist liegende Vorbehalt stellt, juristisch betrachtet, nur eine Beschränkung des Vollstreckungsanspruchs dar und ist insbes. nicht geeignet, den Eintritt des Verzuges zu verhindern (vgl. Stein-Jonas, 14. Aufl., 1928, S. 418 II Bem. 5 zu § 704 ZPO.).

Die Rspr. bezüglich der Schadensersatzansprüche mag allenfalls der Vorkriegszeit entsprechen, zu welcher auch selten ein über die Miete hinausgehender Schaden in Betracht gekommen sein wird. Bei Bewilligung der Räumungsfrist gem. §§ 5, 27, 52e Ziff. 1 MietSchG. hat der Gesetzgeber trotz ausdrücklicher Heranziehung des § 721 ZPO. schwerlich Schadensersatzansprüche zulassen wollen. Besonders zum Ausdruck ist das aber nicht gekommen, und Literatur und Praxis haben es bisher abgelehnt, diesem möglicherweise vorhanden gewesenen gesetzgeberischen Willen Ausdruck zu geben.

Danach kann sich die Bewilligung der Räumungsfrist überaus gefährlich auswirken. In der Zeit v. 1. April 1927 bis 1. April 1928 konnte in Preußen für Geschäftsräume aber auch nicht einmal Räumungsfrist bewilligt werden, da die hierauf bezüglichen Vorschriften des MietSchG. durch die auf § 52 Abs. 1 beruhende erste Lockerungsverordnung v. 11. Nov. 1926 (GS. 1926, 300/301 aufgehoben waren und erst durch § 52e Ziff. 1 MietSchG. auch für diese Fälle eingeführt sind. Die Mieter von Geschäftsräumen, welche vor dem Kriege durch langjährige Verträge mit langfristiger Kündigung und mehrjähriger Verlängerungsklausel gesichert waren, mußten zum großen Teil am 1. April 1927 nach voraufgegangener vierteljährlicher Kündigung räumen oder außerordentlich hohe Mieten bewilligen.

Nach dem 1. April 1928 aber ist ihnen mit der Vorschrift des § 52e Ziff. 1 MietSchG. auch nur wenig geholfen, da der kurzen Räumungsfrist möglicherweise sehr hohe Schadensersatzansprüche gegenüberstehen.

Die Schadensersatzpflicht für jede verspätete Herausgabe der Mieträume, auch wenn den Mieter irgendwelches Verschulden an der verspäteten Herausgabe nicht trifft, wird in dem Urt. des RG. v. 12. Okt. 1928, III 58/28: Warneyer 21, Jahrg. 1929 S. 6—8 Nr. 4 erneut besonders nachdrücklich unterstrichen.

Es wird daher einer schleunigen gesetzgeberischen Klarstellung bedürfen, daß wenigstens durch die Bewilligung einer Räumungsfrist Schadensersatzansprüche ausgeschlossen sind.

Bei der heutigen Raumnot erscheint es unerträglich, daß Mieter, welchen Räumungsfrist bewilligt wird, noch schadensersatzpflichtig sein sollen. Der Gesetzgeber hat namentlich die Mieter von Geschäftsräumen in Preußen nach jahrzehntelanger Mietzeit unvermittelt rechtlos gemacht, und es erscheinen die Vorschriften des MietSchG. nebst den hierzu ergangenen Übergangsvorschriften, welche trotz Räumungsfrist Schadensersatzansprüche zulassen, dringend reformbedürftig. § 557 Satz 2 BGB. müßte für solche Fälle in Fortfall kommen.

RA. Arthur Meyerowitz, Königsberg i. Pr.

Zu 8. I. Der Satz, daß die Angemessenheit der Mietraten eines vor dem 1. Juli 1926 geschlossenen Vertrages bis zu diesem Termin nach § 4 PreistrVO., diejenige der späteren Mietraten nach § 49a MietSchG. zu beurteilen sei, ist dann richtig, wenn beide Raumwuchertatbestände einander gleich sind oder § 49a die stärkere Beschränkung enthält. Denn der Mietvertrag steht nur unter der Wirkung der PreistrVO., nach ihr bestimmen sich die zivilrechtlichen Folgen eines Verstoßes (§ 134 BGB.; II. ZivSen. v. 5. Okt. 1926, RG. 115, 151 = JW. 1927, 655[3]). In erster Linie verbietet § 4 PreistrVO. das Fordern und Sichversprechenlassen übermäßiger Vergütungen. Ließ der Vermieter also sich im Vertrage mehr versprechen, als ihm nach § 4 PreistrVO. zukam, so ist die widerrechtliche Mehrforderung von der gesamten vereinbarten Vergütung abzusetzen. Hat er sich z. B. eine Abfindungssumme zahlen lassen, so muß man sie den Mietzinsen zurechnen und den übermäßigen Gewinn davon streichen. Ganz gleichgültig wäre es, wenn

---

[1]) JW. 1927, 1924. [1]) JW. 1928, 2462.

dem 24. Juli 1926, sondern schon am 1. Juli 1926 an Stelle ihres § 4 getreten ist, verbietet also nicht nur das Fordern und Sichversprechenlassen, sondern auch die Annahme unangemessen hoher Mietzinse. Wie sich die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung nicht in der Besitzeinräumung erschöpft, sondern, sich täglich erneuernd, bis zum Ablaufe des Mietverhältnisses fortdauert, so erneuert sich auch an jedem Fälligkeitstage die Pflicht des Mieters zur Zahlung einer Mietrate, durch deren Annahme — ihre wucherische Höhe vorausgesetzt — der Vermieter daher ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses und die damalige Rechtslage jedesmal den Tatbestand des § 49a a. a. O. erfüllt. So weit die Unangemessenheit reicht, wird die Mietzinsvereinbarung nach dem 1. Juli 1926, gleichviel, wie sie vor diesem Tage zu beurteilen war, auf Grund des § 49a a. a. O. ihrer Rechtsgültigkeit entkleidet. Die Gültigkeit der streitigen Mietabrede unterliegt daher für die Zeit nach dem 1. Juli 1926 möglicherweise einer anderen rechtlichen Würdigung als für die Zeit vorher. Schon die Verkennung dieses Umstandes nötigt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils.

Es kann aber auch hinsichtlich der Anwendung der PreistrVO. auf den streitigen Mietvertrag für die Zeit vor dem 1. Juli 1926 nicht als bedenkenfrei anerkannt werden. Der § 4, der auch auf Raumvermietungen Anwendung findet, verbietet das Sichversprechen- oder Sichgewährenlassen einer Vergütung, die unter Berücksichtigung der gesamten Verhältnisse einen übermäßigen Gewinn, d. h. einen übermäßigen Reinverdienst für den Vermieter abwirft. Um das bejahen oder verneinen zu können, muß eine genaue Gestehungskostenrechnung aufgestellt und auch der objektive Nutzungswert des Ladens mit berücksichtigt werden. Bei der Bezifferung der Gestehungskosten werden insbes. die Realsteuern, Hypothekenzinsen und sonstige auf dem Grundstück ruhende Lasten eine Rolle spielen. Ob der BerR. nach diesen Richtungen hin den Sachverhalt erschöpfend und zutreffend geprüft hat, lassen die Gründe des angefochtenen Urteils mit Sicherheit nicht erkennen. Das OLG. führt aus, daß eine eigentliche Marktlage bei Läden sich schwer feststellen lasse, um dann fortzufahren, daß vom Standpunkt der Marktlage aus eine Vermietung zum Preise von 8000 *RM* noch zulässig gewesen sei. Diese Begründung des Urteils ist unschlüssig und läßt nicht erkennen, auf welche Weise das BG. zu seinem Ergebnis gelangt ist. Gerade bei schwankender und unregelmäßiger Marktlage will § 4 a. a. O. eine Überteuerung und Bewucherung des Mieters verhüten, und werden daher für die Entscheidung der Frage, ob eine solche vorliegt, die Gestehungskosten die Hauptgrundlage bilden. In zweiter Reihe hat das BG. allerdings deren Höhe nach den von ihm berichtigten Angaben des Bekl. auf 33575 *RM* berechnet, ohne jedoch eine Feststellung darüber zu treffen, in welcher Hinsicht die vom Kl. bestrittenen Angaben des Bekl. zutreffen und in welcher nicht, und weshalb sie gerade so, wie geschehen, berichtigt werden mußten. Vor allem fehlt aber die Feststellung desjenigen Betrages, der dem Bekl. als angemessener Reinverdienst zuzubilligen ist. Das BG. geht zwar von dem richtigen Satze aus, daß ermittelt werden müsse, welcher Zins für das ganze Grundstück die oberste Grenze eines angemessenen Reingewinns bilde, und daß dieser Zins auf die verschiedenen Räume nach ihrer Verwertbarkeit zu verteilen sei, es nimmt aber diese Verteilung nicht vor, sondern begnügt sich mit der Bemerkung, daß bei ihr seiner Überzeugung nach eine höhere Vergütung als 8000 *RM* auf den klägerischen Laden nicht fallen würde. Tatsachen, aus denen das BG. diese Überzeugung gewonnen hat, sind nicht angeführt. Es ist auch nicht erörtert, weshalb bei solcher Verteilung nicht schon eine geringere Ladenmiete als 8000 *RM* einen angemessenen Verdienst enthalten würde. Der Senat ist daher nicht in der Lage, nachzuprüfen, ob das OLG. bei seiner Schätzung sich durchweg von richtigen rechtlichen Gesichtspunkten hat leiten lassen. Auch dieser Mangel macht eine Aufhebung des angefochtenen Urteils erforderlich.

(U. v. 23. Okt. 1928; 63/28 III. — Hamburg.)

9. Wird bei Abgabe eines Teils der Mieträume die festgesetzte Friedensmiete von den Parteien entsprechend herabgesetzt, so ist die neue Miete nicht mehr Friedensmiete i. S. des RMietG. Nach Erlaß der LockVO. ist aufgewertete Friedensmiete zu zahlen.†)

Durch Mietvertrag v. 1. Okt. 1917 hat die Kl. der Bekl. Geschäftsräume für die Zeit vom 1. April 1917 bis 31. März 1927 zu einem jährlichen Mietpreise von 37780 *M* und unter Bewilligung eines Optionsrechtes für weitere fünf Jahre vermietet. Von dem letzteren hat die Bekl. Gebrauch gemacht.

Im Jahre 1922 hat die Kl. auf Grund des § 1 RMietG. die gesetzliche Miete verlangt. Danach wurde vom Oktober 1922 ab der Miete eine Friedensmiete von 49770 *M* zugrunde gelegt, aus ihr die zu zahlende Miete berechnet und bezahlt. Am 23. Sept. 1924 gab Bekl. einen Teil der gemieteten Kellerräume ab, die Friedensmiete wurde um 2140 *M* für das Jahr ermäßigt und nun nach einem Satze von 47630 *M* bezahlt.

Nach Erlaß der PrLockVO. legte die Bekl. ihren Mietzahlungen vom 1. Jan. 1927 ab die ursprünglich vereinbarte Miete zugrunde und zahlte in den Monaten Januar bis März 1927 3102,05 *M* weniger als bisher. Diesen Betrag hat die Kl. eingeklagt.

Die Bekl. hat Widerklage auf Feststellung erhoben, daß der Kl. für die Monate April und Mai 1927 nicht mehr als 3148,35 *M* monatlich zuständen.

Unter Abweisung der Widerklage hat das LG. nach dem Klageantrage erkannt. Die Bekl. hat gegen die Entscheidung auf die Widerklage Berufung eingelegt und unter Erweite-

---

am 1. Juli 1926 jede Preisbeschränkung für Mieten aufgehoben worden wäre, wie dies für Zinsforderungen mit dem 24. Juli 1926 geschehen ist. Eine übermäßige Zinsvereinbarung, unter Herrschaft der PreistrVO. getroffen, ist nur in angemessener Höhe gültig, und diese Beschränkung wirkt auch auf die Zinsen ein, die auf Grund des Vertrages erst nach dem 24. Juli 1926 zu entrichten sind. Wurde ein Mietvertrag vor dem 1. Juli 1926 richterlicher Prüfung unterworfen, so ist es klar, daß eine Herabsetzung des Mietzinses gem. § 4 PreistrVO. mit Wirkung für die ganze folgende Zeit ausgesprochen werden mußte. Von dem Zufall, daß dem Gericht die Sache erst nach dem 1. Juli 1926 vorgelegt wird, kann keine prinzipiell andere Beurteilung abhängen. Nur dann kann bei solcher Sachlage § 49a praktische Bedeutung gewinnen, wenn nach ihm die Miete noch mehr herabgesetzt werden muß als nach § 4 PreistrVO. Angenommen, ein Vertrag v. 1. April 1926 geht auf einer Monatsmiete von 1000 *M* und ist nach der PreistrVO. in Höhe von 200 *M* übermäßig, so hat die Vereinbarung nur in Höhe von 800 *M* rechtlichen Bestand. Unmöglich wäre es, nach § 49a den Mietzins etwa in Höhe von 900 *M* für angemessen zu erklären und ihn v. 1. Juli 1926 ab zu bewilligen. Denn vereinbart haben die Parteien — rechtswirksam — nur die Miete von 800 *M*. Denkbar wäre dagegen, daß § 49a eine weitere Minderung, etwa auf 700 *M*, gebietet. Dann ist dem Vermieter, v. 1. Juli 1926 an, die Annahme eines höheren Mietzinses verwehrt, und er muß von sich aus, will er sich nicht strafbar machen, die Miete weiter ermäßigen.

II. Das Urt. deutet nur auf wesentliche Grundsätze hin, die beim Raumwucher nach § 4 PreistrVO. anzuwenden sind. Wie die Kalkulation nach Gestehungskosten im einzelnen durchzuführen ist, inwieweit von ihr abgewichen und zu Schätzungen gegriffen werden darf, das ist so tiefgründig, daß es für das praktische Leben kaum zu bewältigen ist, in den Urt. des I. StrSen. v. 11. März 1927 und 10. Juli 1928 (RGSt. 61, 130—147; 62, 228—246) dargestellt, auf die hier zu verweisen ist.

RA. Dr. Kurt Peschke, Berlin.

Zu 9 u. 10. 1. Die beiden Entsch. sprechen zunächst den Grundsatz aus, daß bei Aufwertung der vereinbarten Papiermark-Mieten (wenn die Festsetzung einer Friedensmiete nach § 2 RMietG. ausscheidet) der vereinbarte Mietzins nach den Grundsätzen des § 242 unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Falles und der Interessen beider Parteien aufzuwerten ist. Hierbei ist (Fall A) darauf hinzuweisen, daß neben den bekannten allgemeinen Grundsätzen u. a. die höhere Kaufkraft der Mark vor Feststehung der Währung zu beachten ist, insbes. auf dem besonders gelagerten Gebiete des Mietmarktes. Auch sei darauf Rücksicht zu nehmen, ob die Miete damals besonders hoch oder besonders nieder vereinbart worden sei. Insbes. „seien auch die heute für Vergleichsobjekte üblichen Mieten zu berücksichtigen". Verlangt und gestattet ist die Rücksichtnahme auf die für die gesetzlichen Mieten geltenden Grundsätze, jedoch nicht im Sinne einer schematischen Aufwertung (wie sie in indirekter Form in den prozentualen Zuschlägen zum Ausdruck kommt), sondern nur in dem Sinne, daß die gesetzlichen Mieten im Rahmen und Zusammenhang mit den Gesamtumständen und Gesamtgrundsätzen des einzelnen Falles einen der Maß-

rung ihres Antrages Feststellung begehrt, daß der Kl. für die Monate April 1927 bis Januar 1928 nicht je 1020 *RM* über je 3148,35 *RM* zuständen. Daraufhin hat das BG. festgestellt, daß der Kl. außer je 3148,35 *RM* nicht mehr als je 416,90 *RM* Miete für die Monate April 1927 bis Januar 1928 zustehen, im übrigen hat es die Berufung zurückgewiesen.

Die Rev. der Kl. ist zurückgewiesen.

Die Bekl. hatte geltend gemacht, die Friedensmiete, die die Parteien i. J. 1922 der Mietzahlung zugrunde gelegt hätten, sei nicht dieselbe gewesen, die am 1. Juli 1914 gezahlt worden sei. Das BG. hat diese Behauptung für widerlegt erachtet, also angenommen, die Friedensmiete i. S. des RMietG. habe damals festgestanden. Dann stehen seiner weiteren Annahme, daß von Oktober 1922 unter den Parteien die gesetzliche Miete gegolten habe, Bedenken nicht entgegen (RG. 120, 21[1]).

Hingegen ist der Auffassung des BG., daß sie auch nach Abgabe eines Teiles der Kellerräume und der Neubemessung der Friedensmiete im September 1924 noch unter gesetzlicher Miete gelebt hätten, nicht beizutreten. Wenn die Friedensmiete v. 1. Juli 1914 für die Gesamträume feststand, dann kann sie für die Resträume nicht festgestanden haben. Haben dann die Parteien ohne Inanspruchnahme des MEA. die sog. Friedensmiete für die Resträume selbst ermittelt, so handelt es sich insoweit nur um eine vereinbarte, nicht aber um eine Friedensmiete i. S. des RMietG. Von diesem Zeitpunkte ab haben sie dann nicht mehr unter gesetzlicher, sondern unter vereinbarter Miete gestanden (RG. 120, 21[2]). Es kommt aber für die Entscheidung hierauf nicht an, das das BG. die damalige Vereinbarung der Parteien einwandfrei dahin ausgelegt hat, daß sie nur so lange Geltung haben sollte, als die Zwangswirtschaft für Geschäftsräume fortbestand. Mit dem Erlasse der PrLockVO. verlor sie hiernach von selbst ihre Wirksamkeit.

Von Bedeutung für das Rechtsverhältnis unter den Parteien blieben von da an nur noch zwei Momente, die ursprüngliche Vereinbarung des Mietpreises bei Vertragsabschluß und die spätere Einführung der gesetzlichen Miete. Daß diese letztere das Mietverhältnis nur so lange beherrschte, als das RMietG. für die vermieteten Räume in Geltung war, hat im Gegensatze zu den Ausführungen der Rev. das RG. schon mehrfach ausgesprochen. Ebenso aber auch, daß mit dem Inkrafttreten der VO. des preuß. Ministers für Volkswohlfahrt v. 13. Aug. 1923 und der LockVO. v. 11. Nov. 1926 an die Stelle der gesetzlichen die ursprünglich vereinbarte Vertragsmiete zu treten hat, die nötigenfalls entsprechend aufzuwerten ist. Im Ergebnis, nämlich darin, daß der bei Abschluß des Mietvertrages i. J. 1917 vereinbarte Mietzins entsprechend aufgewertet für das Mietverhältnis der Parteien Platz gegriffen hat, ist hiernach dem BG. beizutreten.

Gegen die Aufwertung selbst, die alle von dem RG. für diese Fälle für maßgebend erklärten Grundsätze berücksichtigt, bestehen keine Bedenken.

Daß die Ausübung des Optionsrechtes die Bekl. nicht verpflichtete, die zur Zeit der Geltendmachung gerade zu zahlende Miete nun auch bis zum Ablaufe der Mietzeit weiter zu zahlen, bedarf keiner Darlegung. Sie hat mit der Berechnung der Miethöhe nichts zu tun, regelt vielmehr nur die Dauer des Mietverhältnisses und diese allein.

(U. v. 24. Jan. 1929; 317/28 VIII. — Berlin.) [Ku.]

10. § 242 BGB. Bei der Aufwertung von Mieten, die der Mieterschutzgesetzgebung nicht unterliegen, darf doch die Entwicklung der gesetzlichen Miete berücksichtigt werden. Nur die Grundsätze der Aufwertung, nicht die danach gefundene Höhe der Aufwertung unterliegen der Nachprüfung in der Revisionsinstanz.†)

Das BG. geht zutreffend davon aus, daß für das vorliegende Vertragsverhältnis das Reichsmietengesetz keine Anwendung finde, da die vermieteten Räume erst nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig geworden seien, daß der vereinbarte Mietzins also nach den allgemeinen Grundsätzen nach §242 BGB. unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Falles und der Interessen beider Parteien aufzuwerten sei. Wenn auch in dem Abschlusse eines langfristigen Mietvertrages ein gewisses Wagnis gelegen habe, so habe doch der völlige Zusammenbruch der deutschen Währung nicht vorausgesehen werden können. Der Billigkeit würde es in unerträglicher Weise widersprechen, wenn die Kl. für die ganze Vertragsdauer sich mit dem vereinbarten Mietzinse begnügen solle, der auch nicht annähernd dem wahren Werte der Räume entspreche. Schon die vom Abschlusse der Verträge ab bis zum Anfange des Jahres 1922 eingetretene Geldentwertung habe für den letzteren Zeitpunkt ein Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung geschaffen, das auf sich zu nehmen der Kl. nicht zugemutet werden könne. Man müsse aber auch zwischen der Zeit vor und nach der Festigung der Währung unterscheiden und für die erstere die höhere Kaufkraft der Mark beachten, die nicht auf allen Marktgebieten die gleiche und gerade auf dem Mietmarkte eine besondere gewesen sei. Weiter sei zu prüfen, ob die vereinbarte Miete zur Zeit der Vereinbarung im Verhältnis zu der damals üblichen besonders hoch oder niedrig gewesen sei. Endlich seien auch die heute für Vergleichsobjekte üblichen Mieten zu berücksichtigen.

Diese vom BG. aufgestellten allgemeinen Ausgangspunkte werden den in der Rechtsprechung des RG. für die Aufwertung von Mietzins ausgesprochenen Grundsätzen durchaus gerecht, sie durfte das BG. seiner Entscheidung unbedenklich zugrunde legen.

Dies verkennt auch die Rev. nicht, sie meint aber, mit der Hereinziehung der gesetzlichen Miete und der Bemessung der für die einzelnen Zeiträume zu zahlenden Aufwertungsbeträge nach Hundertsätzen der für die gesetzliche Miete geltenden Sätze gelange das BG. zu einer schematischen Aufwertung, die die nach der Rechtsprechung zu fordernde individuelle vermissen lasse. Dieser Vorwurf ist nicht begründet. Das BG. hat nicht etwa die gesetzlichen Mietsätze einfach seiner Berechnung der Aufwertungsbeträge zugrunde gelegt,

---

[1]) JW. 1928, 2521. [2]) JW. 1928, 2521.

stäbe und Vergleichsmomente für die Preisbildung auf dem Mietmarkte bilden können und nur als eine der verschiedenen Faktoren für die angemessene Aufwertung in Betracht kommen.

Dieses gilt aber nicht nur im Falle B, bei welchem z. B. wegen Fertigstellung der Mieträume nach dem 1. Juli 1918 das RMietG. im vornherein außer Betracht kommt, sondern auch im besonderen Falle der Entsch. A.

2. Die Besonderheit des Falles A liegt darin, daß hier eine Friedensmiete i. S. des RMietG. ursprünglich vorhanden gewesen ist, und daß diese Friedensmiete vom Okt. 1922 an als gesetzliche Miete gegolten hat. Im Sept. 1924 wurde ein Teil der Mieträume aus dem Mietverhältnis ausgeschieden und dem Vermieter zurückgegeben, durch freie Vereinbarung eine ermäßigte „Friedensmiete" festgestellt.

Aus diesen wesentlichen Vorgängen folgert das RG. in Anlehnung an die frühere Rspr.:

a) wenn die Friedensmiete vor dem 1. Juli 1914 für die Gesamträume feststand, kann sie nach Abgabe eines Teils der Mieträume nicht für die restigen Mieträume feststehen. Es ist also keine gesetzliche Friedensmiete (i. S. des RMietG.) vorhanden;

b) haben die Parteien ohne Zuziehung des MEA. die Friedensmiete für die Resträume selbst festgestellt und vereinbart, so liegt nur eine vereinbarte Miete vor und keine Friedensmiete i. S. des RMietG.;

c) eine solche Vereinbarung ist in der Regel so auszulegen, daß sie nur für die Dauer der Zwangswirtschaft gilt. Soweit durch eine „Lockerung" die Zwangsbewirtschaftung der Mieträume aufgehoben ist, muß die Neuregelung getroffen werden;

d) mit der Ausscheidung des RMietG. hat an Stelle der gesetzlichen Miete die ursprünglich vereinbarte Vertragsmiete zu treten, welche entsprechend aufzuwerten ist. Bei dieser Aufwertung sind alle vom RG. als maßgebend erklärten Grundsätze zu berücksichtigen (siehe zu 1).

Daß im Anschluß an die Berücksichtigung der Gesamtverhältnisse bei Aufwertung auch die des Verhältnisses der vereinbarten Mietbeträge zu den damals auch sonst angemessenen Mietbeträgen zulässig und unter Umständen auch nötig ist, hat das RG. auch für Pachtzinsen ausgesprochen (AufwKart., März 1929, Karte 1 „Pachtzins"). Wichtig ist auch die Entsch. des RG. v. 10. Dez. 1928 (VIII 320/28): AufwKart. 1929, Mietzinskarte ö, a. außerh. d. AufwG., wonach für die Mietzinsbewertung von Geschäftsräumen seit der Freigabe von der Mietzwangswirtschaft andere Gesichtspunkte maßgebend sind als für die staatliche Wohnungsmietenfestsetzung, wobei besonders auch Änderung der Gegend während der Vertragsdauer zu berücksichtigen ist.

JR. Dr. Buchmann, Regensburg.

wie nach dem Vorbringen der Rev. anzunehmen sein könnte, es hat sie vielmehr nur als Maßstab für die Preisbildung auf dem Mietmarkte in den einzelnen Zeiträumen und als einen von mehreren Faktoren für das Maß der im vorliegenden Falle angemessen erscheinenden Aufwertung berücksichtigt. Es hat sie also lediglich im Rahmen der überhaupt zu beachtenden allgemeinen Gesichtspunkte herangezogen und aus ihnen in Verbindung mit den besonderen Umständen des Falles das Maß der Aufwertung festgestellt; ein Verfahren, gegen das um so weniger Bedenken zu erheben sind, als das BG. in seinen Ausführungen zu den einzelnen Punkten immer wieder und ausdrücklich auch die andern maßgebenden Gesichtspunkte in den Kreis seiner Erwägungen einbezogen hat.

Kann sonach die Rev. mit diesem Angriffe keinen Erfolg haben, so müssen auch ihre weiteren Rügen, die sich lediglich gegen das von dem BG. ermittelte Maß der Aufwertung richten, versagen, ohne daß es eines Eingehens auf sie im einzelnen bedürfte. Das RG. hat in ständiger Rechtsprechung den Standpunkt eingenommen, daß Urteile in Aufwertungsstreitigkeiten einer Nachprüfung in der Revisionsinstanz nur insoweit unterliegen, als die wirklich rechtliche Seite, nämlich die Anwendung der allgemeinen für die Aufwertung geltenden Rechtsgrundsätze in Frage kommt. Hierin läßt das Berufungsurteil, wie bereits oben gesagt ist, einen Rechtsirrtum oder eine Rechtsverletzung nicht erkennen. Soweit es sich hingegen um das Maß der Aufwertung unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles handelt, soweit also das Urteil sich mit den tatsächlichen Verhältnissen und ihrer Würdigung befaßt, bewegt es sich auf tatsächlichem Gebiete und ist der Nachprüfung in der Revisionsinstanz entzogen.

(U. v. 17. Jan. 1929; 298/28 VIII. — Dresden.) [Ku.]

11. § 242 BGB.; PrLockVO. v. 11. Nov. 1926. Nach Eintritt der PrLockVO. gilt auch für einzelne Geschäftsräume auf Verlangen einer Partei der alte Mietpreis. Bei der Aufwertung ist die Veränderung des Mietwertes, die infolge wirtschaftlicher Veränderung der Lage eingetreten ist, in Berechnung zu ziehen.†)

Das BG. geht zutreffend davon aus, daß auf Grund der PrLockVO. v. 11. Nov. 1926 mit dem 1. April 1927 für Geschäftsräume an die Stelle der etwa eingeführten gesetzlichen Miete die frühere vereinbarte Vertragsmiete trat, wenn eine der Vertragsparteien dies verlangte. Dies hat das RG. für reine Geschäftshäuser, die durch die VO. des preuß. Wohlfahrtsministers v. 4. Aug. 1923 vorübergehend von den Beschränkungen des RMietG. freigestellt waren, grundsätzlich ausgesprochen (RG. 120, 21[1])). Dieser Grundsatz hat auch für die durch die genannte LockVO. freigestellten Geschäftsräume zu gelten.

Weiter nimmt das BG. in Übereinstimmung mit der ständigen Rspr. des RG. zutreffend an, daß die zur Papiermarkmiete gewordene ursprüngliche Vertragsmiete aufzuwerten sei. Es geht aber fehl, wenn es die mittlerweile eingetretene Veränderung der Gegend hierbei nicht berücksichtigen und die für andere Grundstücke in gleicher Lage jetzt geltenden Mietpreise außer Betracht lassen will, weil in dem Abschlusse eines langjährigen Mietvertrages beiderseits ein Wagnis liege. Diese Erwägung trifft nicht zu.

Das RG. hat in seiner Entscheidung v. 2. Febr. 1926, III 205/25 ausgesprochen, in dem Abschlusse eines langjährigen Mietvertrages könne ein Wagnis erblickt werden. Aber ein solches sei rechtlich nicht als ein unbegrenztes anzusehen. Auch die Übernahme eines Wagnisses sei nach Treu und Glauben zu beurteilen, es binde also nur insoweit, als Folgen und Umstände in Betracht kämen, die bei verständiger Würdigung der damaligen Verhältnisse wenigstens einigermaßen hätten übersehen und in Betracht gezogen werden können. Einer Entbindung von einem verfehlten Spekulationsgeschäft stehe diese Berücksichtigung nicht gleich.

In einer weiteren Entsch. v. 12. Febr. 1926 hat es denselben Gedanken verwertet und hinzugesetzt, es widerspreche dem § 242 BGB., wenn dem Vermieter zugemutet werden solle, sich für die ganze Dauer des Mietvertrages mit einem Mietzinse zu begnügen, der auch nicht annähernd dem wahren Mietwerte entspreche.

Nun stellt das BG. selbst fest, daß bei Vertragsschluß ein irgendwie sicherer Anhalt über das Fortschreiten der Entwicklung der Gegend, insbes. des Geschäftsverkehrs, nicht gegeben war. Damit entfällt die Annahme einer Spekulation, die die Berücksichtigung der Veränderung der Gegend bei der Aufwertung ausschließen könnte, es handelt sich insoweit nur um ein Wagnis, dessen Folgen zu tragen dem Vermieter nach Treu und Glauben nicht zugemutet werden kann.

Das BG. hat in ständiger Rspr. den Standpunkt vertreten, daß die Aufwertung in der Hauptsache auf § 242 BGB. beruhe. Es hat auch den in der Entsch. der VerZiv-Sen. v. 31. März 1925 (RG. 110, 371[2])) niedergelegten Grundsatz, daß bei Großhandelsgeschäften für die Aufwertung auch die derzeitigen Vergleichspreise herangezogen werden können, zunächst für Pachtverhältnisse über Restaurationsräume (III 408/24 v. 26. Juni 1925) und später für Mietverhältnisse (III 79/25 v. 12. Febr. 1926 und III 120/25 v. 19. Febr. 1926) übernommen. Neben den sämtlichen Umständen des Falles und den sämtlichen Interessen beider Parteien, die bei der Aufwertung zu berücksichtigen sind, waren hiernach im vorliegenden Falle auch die Vergleichspreise in Betracht zu ziehen, wobei u. a. auch dem Umstande Rechnung zu tragen ist, ob der Mietpreis zur Zeit des Vertragsabschlusses als hoch oder niedrig bemessen zu erachten ist.

(U. v. 29. Nov. 1928; 268/28 VIII. — Berlin.) [Ku.]

12. §§ 535 ff. BGB. Mietvertrag. Zur Errichtung einer Hochantenne ist der Mieter auch dann nicht ohne Erlaubnis des Vermieters befugt, wenn sie unter Beachtung der Regeln der Elektrotechnik gebaut, wenn sich der Mieter gegen alle durch Blitzschlag aus der Antenne entstehenden Schäden versichert und wenn er sich für den Fall von Dachreparaturen zur Entfernung der Antenne verpflichtet.†)

(U. v. 30. März 1928; 337/27 III. — Hamburg.) [Sch.]

Abgedr. JW. 1928, 2517[4].

[1]) JW. 1928, 2521.

[2]) JW. 1925, 1266.

Zu 11. Mit der Heranziehung der gegenwärtigen Mietpreisgestaltung dürfte das RG. die Streitfragen über die Höhe der Aufwertung der ursprünglichen Papiermarkmieten erschöpft haben. Es ist ein gerader Weg von der Entsch. v. 17. Jan. 1928 (RG. 120, 21 = JW. 1928, 2521), durch welche zunächst die Vertragsmiete wieder in ihre Rechte eingesetzt wurde, zu dem nun erreichten Ziel eines wahren Ausgleichs zwischen Leistung und Gegenleistung. Die vorliegende Entsch. ist von erheblicher praktischer Bedeutung, weil, wie die Erfahrung lehrt, insbes. bei großen Objekten langjährige Bindungen vorlagen und vorliegen. Es befehdeten sich zunächst hinsichtlich der Höhe der wieder zu zahlenden Vertragsmiete in der Hauptsache zwei Meinungen: die eine verlangte als Vertragsmiete die angemessene Miete, die andere trat für die Aufwertung der seinerzeit vereinbarten Vertragsmiete ein. Indem die obige Entsch. sich grundsätzlich zur Aufwertung nach allgemeinen Grundsätzen bekennt, aber die gegenwärtige Preisgestaltung berücksichtigt wissen will, vereinigt sie die praktischen Vorzüge beider Meinungen.

Es bedarf daher auch nicht des von Ebel-Lilienthal aus Billigkeitsgründen geforderten Rücktrittsrechts für den Mieter, falls die Aufwertung für ihn nicht tragbar sei. Denn nach den dargelegten Grundsätzen des RG. muß die Mietzinshöhe frei von jedem Schematismus bestimmt werden, wennschon unter Wahrung der Vertragstreue.

Zu erörtern bleibt noch die Nebenfrage, ob das Verlangen nach Wiederherstellung der Vertragsmiete fristlos wirkt. Man wird dies annehmen und die Vertragsmiete also vom Zugang des Verlangens ab berechnen müssen, da aus dem Gesetz, insbes. § 4 Abs. 3 LockVO. v. 11. Nov. 1926, nichts Gegenteiliges hervorgeht.

RA. Dr. Solon, Berlin.

Zu 12. Das Urt. verneint das Recht des Mieters zur Anbringung der Hochantenne für den dort vorl. Fall auf Grund einer Abwägung der Interessen: der Mieter habe ein bloßes Annehmlichkeitsinteresse an der Antenne, das zurücktreten müsse hinter den dem Eigentümer aus ihr drohenden Nachteilen. — Diese Begründung führt zu weiteren Streitfragen. Gesetzt für den Geschäftsbetrieb des Mieters ist die Ausnutzung des Augenblicks von Wichtigkeit; seine Getreidespekulationsgeschäfte sind Fixgeschäfte; er richtet oft durch Funkspruch Anfragen nach Handels-

**13. § 566 BGB. Vertragsabreden über Leistungen des Mieters, die eine Vorbedingung für Abschluß, Verlängerung oder Veränderung des Mietsverhältnisses sein sollen, bedürfen nicht der Aufnahme in den schriftlichen Mietvertrag.†)

Der Kl. ist Eigentümer des Grundstücks Berlin-Halensee, Kurfürstendamm 112. Der Bekl. hat in diesem Hause mehrere gewerbliche Räume im Gebrauch. Zwischen der Voreigentümerin des Grundstücks und dem Kaufmann H. bestand über diese Räume ein Mietvertrag, der durch schriftliche Vereinbarung vom 4. Juli 1925 bis zum 1. Okt. 1936 verlängert wurde. In diesen Vertrag trat zufolge Vereinbarung vom 8. Dez. 1925 der Bekl. ein. Im Juli 1925 war zwischen den damaligen Vertragsparteien vereinbart worden, daß der Mietzins unter Zugrundelegung einer Friedensmiete von 315 *M* monatlich und der jeweiligen gesetzlichen Zuschläge berechnet werden sollte. Durch Vertrag vom 15. Juli 1926 mietete der Bekl. einen bisher als Autogarage benutzten Raum als Backstube für die Zeit bis zum 31. Juli 1931 für 40 *M* monatlich hinzu. Der Kl. begehrt die Feststellung, daß beide Mietverträge vom 8. Dez. 1925 bzw. 15. Juli 1926 nur auf unbestimmte Zeit laufen, weil bei den Vertragsvereinbarungen jedesmal einmalige Beträge bezahlt seien, worüber aber nichts beurkundet worden sei; ferner die Feststellung, daß der Bekl. trotz Abschlusses eines weiteren Vertrages vom 15. und 16. Nov. 1926 ihm die Bäckerei nicht gegen Erstattung der Mittel, die der Bekl. in die Bäckerei hineingesteckt habe, übergeben habe. Der Kl. ist in allen Instanzen unterlegen.

Hinsichtlich des allein in die Revisionsinstanz erwachsenen Klaganspruchs auf Anerkennung, daß die beiden Mietverträge nur auf unbestimmte Zeit laufen, tritt das BG. im Ergebnis der Ansicht des LG. bei, daß der für Miet- und Pachtverträge gleichermaßen geltende § 566 BGB. auf den vom Kl. behaupteten Sachverhalt nicht anzuwenden sei. Dies ergebe sich zwar nicht daraus, daß die behaupteten Zahlungen als „Gefälligkeitsvergütungen" anzusehen seien, sondern aus der im Einklang mit dem RGRKomm. zu § 566 Anm. 1 erläuterten Absicht des Gesetzgebers, ein Gegengewicht zu der im § 571 BGB. niedergelegten Bindung des Erwerbers zu schaffen. Die Formvorschrift gelte nur für die unter diesem Gesichtspunkte wesentlichen Abreden. Eine einmalige Leistung, die beim Abschluß des Vertrages erledigt sei oder werde, könne für den Erwerber keine Bedeutung haben, sei also stets unwesentlich und bedürfe der Beurkundung nicht. Diese Gesetzesauslegung werde

---

plätzen oder erhält durch Funkspruch oft Mitteilungen, so daß die Antenne für ihn unentbehrlich ist. Bei jener Begründung des RG. — der Hervorhebung des bloßen Annehmlichkeitsinteresses des Mieters — würde sich fragen, ob nicht in solchem Fall die Interessenabwägung zu einer Bejahung jenes Rechts des Mieters führt. Das RG. betont auch, die Frage könne nur „von Fall zu Fall" entschieden werden.

Dem ist nicht beizustimmen; der Mieter hat, selbst wenn er das ganze Haus gemietet hat, unter keinen Umständen ein Recht auf die Gestattung. Zur Kennzeichnung der Rechtslage sei an dieser Stelle nur hingewiesen auf die von ObRegR. Dr. Grüllich: Versicherung und Geldwirtschaft 26, 494 besprochenen sächs. Polizeivorschriften zum Schutz gegen die Gefahren des Rundfunkverkehrs. Grüllich legt überzeugend dar, daß eine mangelhafte Rundfunkanlage für ihre Umgebung stets eine Gefahr sei, die Ursache von Brand- und Blitzschäden werden kann. Zwar bedürfen Rundfunkanlagen schon nach der RVO. zum Schutz des Funkverkehrs v. 8. März 1924 (RGBl. I, 273) — mit Ausnahme der Einrichtungen der Reichswehr — im ganzen Reichsgebiet der Genehmigung der Reichstelegraphenverwaltung. Die RVO. bezweckt aber in erster Linie Verhinderung eines unbefugten Betriebs von Funkanlagen, aber keine Schutzvorschriften gegen die Gefahren der Anlage. Diese Lücke auszufüllen, ist vorläufig noch das Landesrecht berufen. In Erfüllung dieser öffentlichrechtlichen Aufgabe hat das sächs. Min. des Innern eine PolizeiVO. v. 16. Okt. 1926 über äußere Luftleiter zum Rundfunkempfang (GVl. 407) erlassen. Näheres über die hier in Betracht kommenden Gesichtspunkte bei Josef: JW. 1925, 2427. Die Frage nach dem Recht des Mieters auf die Dachantenne ist also nicht, wie das RG. will, „von Fall zu Fall" zu entscheiden, sondern ohne „Interessenabwägung" in jedem Fall zu verneinen.

Hieran schließen sich zwei weitere Fragen, nämlich

1. Ob, wenn der Hauseigentümer von seinem Recht zur Anlegung der Dachantenne Gebrauch macht, der Mieter ein Recht zum Rücktritt vom Mietvertrag herleiten könne, weil hierdurch die Feuergefährlichkeit des Hauses vermehrt werde, ihm hierdurch also der vertragsmäßige Gebrauch der Mietwohnung wieder entzogen werde (§ 542). — Diese Kündigung ist ungerechtfertigt. Der Vermieter ist, wie erwähnt, nicht verpflichtet, dem Mieter Anlagen und Änderungen zu gestatten, die dem Vermieter auch nur die Möglichkeit einer Gefährdung bringen; daher hat der Mieter keinen Anspruch auf Einwilligung zur Anlegung der Antenne. Dagegen kann der Vermieter als Eigentümer an dem Haus Veränderungen jeder Art vornehmen, sofern er nur nicht das dem Mieter zustehende Gebrauchsrecht beeinträchtigt. Für die Frage, wie weit dies Gebrauchsrecht geht, kommt die Üblichkeit, die Verkehrsanschauung in Betracht, und hier kann nicht unbeachtet bleiben, daß in größeren Städten die Dachantennen etwas ganz Gewöhnliches sind, daß also die Mieter keinen Anstand nehmen, in Häuser zu ziehen, die mit Dachantennen versehen sind. Nach der Anschauung des verständigen Verkehrs muß also der Mieter die Gefahr, die mit dem Bestehen der Antenne verknüpft ist, über sich ergehen lassen. Ob er sich gefallen lassen muß, daß der Vermieter im Hause eine Gewehrpatronen- oder pyrotechnische Fabrik anlegt, kann zweifelhaft sein; die Möglichkeit der Erhöhung der Brandgefahr durch die Antenne kann man nur als eine unerhebliche Hinderung des Gebrauchs (§ 542 Abs. 2) bezeichnen. Hier zeigt sich der Unterschied der Rechtsstellung zwischen Vermieter und Mieter: jener braucht sich Änderungen durch den Mieter nicht gefallen zu lassen, die auch nur die Möglichkeit einer Gefahrerhöhung im Gefolge haben; der Mieter muß sich aber mit dem vertragsmäßigen Gebrauch begnügen, und diesen gewährt der Vermieter, auch wenn er selbst sich eine Dachantenne anlegt (vgl. Josef: EisenbE. 43, 21).

2. Bei dem Eigentümer eines größeren Landguts war ein Radioapparat mit drei Hörern gepfändet; er verlangte die Aufhebung der Pfändung, weil die ihm durch den Rundfunk vermittelten Wetter- und Marktberichte ihn und benachbarte Landwirte schon öfter vor Schaden bewahrt hätten. Das AG. wies die Erinnerung zurück; das LG. Hall hob die Pfändung auf Grund des Gutachtens der württemb. Landwirtschaftskammer auf: die durch den Rundfunk dem Landwirt rasch übermittelten Börsen- und Marktberichte setzten ihn in die Lage, mit den Getreidehändlern erfolgreich zu konkurrieren; die Rundfunkanlage sei danach als ein für einen fortschrittlichen Landwirtschaftsbetrieb erforderliches Gerät i. S. des § 811 Nr. 4 ZPO. anzusehen.

Dem ist nicht beizustimmen; man muß vielmehr sagen: Ist ein Radioapparat gepfändet, so kann der Eigentümer die Aufhebung der Pfändung aus dem Grund, daß der Apparat zum Wirtschaftsbetriebe erforderlich oder daß er Zubehör des Grundstücks sei (§§ 811 Nr. 4, 865 Abs. 2 ZPO.) nur verlangen, wenn nachweislich sein Wirtschaftsbetrieb die Einholung und die Erlangung von Nachrichten über die Verwertung von Gutserzeugnissen durch Benutzung des Rundfunks erfordert, also Entschließungen von besonderer Schleunigkeit erheischt. Der bloße Umstand, daß der Landwirt die Funkanlage, die zu seiner Unterhaltung und Annehmlichkeit dient, auch zu beruflichen Zwecken verwendet, hat nicht zur Folge, daß die Anlage zum Wirtschaftsbetrieb bestimmt (§ 98 Nr. 2 BGB.) oder hierzu erforderlich ist (vgl. Josef: WürttZ. 28, 258). RA. Dr. Eugen Josef, Freiburg i. Br.

Zu 13. Das Urteil ist nicht unbedenklich.

Das RG. geht von folgenden zutreffenden Erwägungen aus: Jeder wesentliche Punkt eines langfristigen Mietvertrages muß schriftlich vereinbart werden. Das ist mit Rücksicht auf einen etwaigen späteren Erwerber des Grundstücks zwingendes Recht. Der Formzwang bezieht sich daher nicht nur auf den ursprünglichen Abschluß des Vertrages, sondern auch auf die späteren Abänderungen irgendeines wesentlichen Punktes, wie z. B. die des Mietgegenstandes, der Mietdauer oder der Miethöhe (vgl. RGRKomm. zu § 566). Das RG. hat dementsprechend auch am 5. Nov. 1928 (VIII 285/28 — Grundeigentum 1929 Nr. 7 S. 179) dahin entschieden, daß eine bloße Umwertung eines in Papiermark vereinbarten Mietzinses unter Umbenennung entsprechend der geänderten Währung keine Vertragsveränderung sei. Soweit kann dem RG. unbedenklich gefolgt werden. Denn hätte die Umwertung noch nicht stattgefunden, würde ein neuer Hauseigentümer doch zum gleichen Umwertungsergebnis — die Richtigkeit der Umwertung vorausgesetzt — gekommen sein. Er kann also dadurch, daß die Umwertung nicht schriftlich niedergelegt war, nicht geschmälert sein.

Nun bezeichnet aber das RG. in dem neuen Urteil all diejenigen Abreden als nur neben dem Mietvertrag oder nur wirtschaftlich mit ihm im Zusammenhang stehend, die nach dem Parteiwillen den Mietvertrag erst ermöglichen und herbeiführen sollen. Solche Nebenabreden, die z. B. ausschließlich die Bereitwilligkeit zur Tätigung oder Verlängerung eines Mietvertrages abzugelten bestimmt sind, seien nur Bestandteile eines Sonderabkommens. Dieser Weg des RG. erscheint gefährlich und unbefriedigend.

Die Parallele mit dem Schwarzkauf drängt sich geradezu auf. Auch der Mietvertrag verursacht öffentliche Abgaben (Steuern und

auch allein der Verkehrsanschauung und den Bedürfnissen der Rechtssicherheit gerecht. Andernfalls wäre anzunehmen, daß ein recht erheblicher Teil neuerer Mietverträge trotz schriftlicher Beurkundung den Formerfordernissen des § 566 nicht genüge.

Dem gegenüber meint die Revisionsbegründung, um ihre Rüge eines Verstoßes gegen § 566 zu stützen, es könne nicht darauf ankommen, daß die einmalige Leistung bei Abschluß des Mietvertrages für einen künftigen Erwerber des Grundstücks keine Bedeutung mehr habe. Die einmalige Leistung werde für Überlassung der Räume auf längere Zeit gewährt. Sie bilde also einen Teil des Mietzinses und damit einen wesentlichen Teil des Mietvertrags.

Allerdings erhebt sich gegen die Erwägungen im angegriffenen Urteil das Bedenken, daß die Absicht, die der Gesetzgeber verfolgte, als er die Formvorschrift des § 566 schuf, für dessen Auslegung allein nicht ausreicht, und das weitere Bedenken, ob nicht die Ansicht des BG. zu weit geht, eine einmalige, bei Vertragsschluß erledigte Leistung könne für den Erwerber keine Bedeutung haben, sei also stets unwesentlich und brauche deshalb nicht beurkundet zu werden. Denn eine nicht in der Gesetzesbestimmung selbst zum Ausdruck gelangte Absicht des Gesetzgebers wäre unbeachtlich und auch eine einmalige Leistung kann für den Erwerber ins Gewicht fallen, sobald sie als Teil des Mietzinses diesen schmälert. Zählten die einmaligen Vergütungen zum „Mietvertrag" im Sinne von § 566 Satz 1, so wäre die Schriftform unumgänglich.

Dennoch war den Vorinstanzen beizutreten, wenn sie dem hier streitigen Klaganspruche die Berechtigung aberkennen. Wie der 3. ZivSen. des RG., dem sich der erkennende Sen. anschließt, in RGZ. 118, 108 unter Hinweis auf 51, 181 ausgesprochen hat, ist davon auszugehen, daß unter dem Formzwange des § 566 alle Vereinbarungen stehen, die das abzuschließende Geschäft betreffen und aus denen sich nach dem Willen der Parteien der zu schließende Vertrag zusammensetzen soll. Um der vorgeschriebenen Schriftform zu genügen, muß also der gesamte Vertragsinhalt, wie er unter den Parteien gelten soll, durch die Schriftform gedeckt sein. Das gilt auch für Nebenabreden und nachträgliche Zusatzabkommen, die den Vertragsinhalt abändern. Nicht aber kann es für Vereinbarungen gelten, die nach dem Parteiwillen überhaupt keinen Teil des in Aussicht genommenen Vertrages bilden, sondern dessen Abschluß vorausgehen sollen, sich also bewußt neben den Vertrag stellen, ihn erst ermöglichen und herbeiführen. Eine einmalige Leistung, die ausschließlich die Bereitwilligkeit zur Tätigung oder zur Verlängerung eines Miet- oder Pachtvertrages abzugelten bestimmt ist, kann nicht als Leistung aus dem Vertrag angesehen werden. Sie ist vielmehr Bestandteil eines Sonderabkommens, das lediglich wirtschaftlich mit einem Mietvertrag in Zusammenhang steht.

So liegt der Fall hier. Nach der Behauptung des Kl. sollen für die Verlängerung des Hauptvertrages sowohl von dem Bekl. als auch von seinen Rechtsvorgängern Vergütungen geleistet worden sein, die mehrere tausend Mark betrugen. Nur diese Leistungen sollen in den schriftlichen Vertrag keine Aufnahme gefunden haben. Daß die vereinbarte Verlängerung der Mietzeit, die dem Parteiwillen entsprechende Höhe des vertraglichen Mietzinses oder das Hinzutreten eines Garageraums zur Verwendung als Backstube als ausschließliche und für den späteren Erwerber des Grundstückes allein wesentliche Ergänzungen des erst abgeschlossenen Mietvertrages nicht schriftlich beurkundet worden seien, ist nicht behauptet. Danach steht nicht fest, daß irgendeine für die Wahrung der Formvorschrift des § 566 Abs. 1 BGB. bedeutsame Vereinbarung, die nach dem Willen der Parteien Vertragsteil werden sollte, der Form ermangelt. Nichts anderes hat aber auch das BG. gemeint, wenn es von Abreden spricht, die unter dem Gesichtspunkte der Bindung des Grundstückserwerbers wesentlich sind, und wenn es die hier gemachten einmaligen Leistungen davon ausschließt. Die rechtlich bedenkliche Einbeziehung sämtlicher einmaliger Leistungen bei Vertragsabschluß hat mithin die Entsch. nicht beeinflußt.

(U. v. 24. Jan. 1929; 322/28 VIII. — Berlin.) [Ku.]

---

b) Strafsachen.

Berichtet von Justizrat Dr. Drucker, Leipzig und Rechtsanwalt Dr. Alsberg, Berlin.

**14. § 49a MietSchG. Grundsätze für die Berechnung der angemessenen Vergütung für die Untervermietung von Geschäftsräumen.†)

Der Angekl. betreibt seit vielen Jahren in einem ihm nicht gehörigen Haus in D. ein Damenmodengeschäft. Die von ihm gemieteten Geschäftsräume bestehen aus einem 38 qm großen Laden mit zwei Schaufenstern, einem 11 qm großen,

Stempel), die je nach der Höhe der Miete abgestuft sind. Zwecks Ersparnis könnte sich also der Eigentümer fortan seine Bereitwilligkeit, überhaupt zu vermieten oder gegen eine geringe Miete zu vermieten, besonders bezahlen lassen. Ein Mieter, der seine Räume untervermieten wollte, könnte entsprechend verfahren. Schließlich könnte die Hauptzahlung in das Sonderabkommen geraten und die Nebenzahlung in den Mietvertrag. Theoretisch könnte schließlich der Mietvertrag zum Leihvertrag werden. Diese Aussicht ist gar nicht so absurd, wenn an die Fälle gedacht wird, wo der Hauskäufer dem Hausverkäufer noch außer dem Kaufpreis ein billiges oder unentgeltliches Benutzungsrecht einräumt. Es ist bezeichnend genug, daß bei einem Teil dieser Fälle das RG. bereits das Verlangen nach der gesetzlichen Miete über die Vereinbarung obsiegen läßt.

Auch für die Wucherrechtsprechung des RG. wären die Schlußfolgerungen aus der beanstandeten RGEntsch. schwierig. Denn §§ 49a MietSchG. setzt lediglich die „Überlassung" von Räumen voraus. Es kennt die Spaltung in Einlassungs- oder Überlassungsvergütung und in Gebrauchsvergütung nicht. Wäre nun aber die Vergütung für die Einlassung in den Mietvertrag ein Bestandteil eines Sonderabkommens, so wäre das doch nicht Mietzins. Also müßte das Wuchergericht besonders prüfen, ob die Einlassungsvergütung zu hoch war und daneben, ob die Gebrauchsvergütung zu hoch war. Das RG. hat jedoch solche Grenzen nie gezogen, sondern sämtliche Zahlen zusammen beurteilen lassen.

Schließlich kann aber überhaupt nicht zugegeben werden, daß insbes. die Leistungen, die zur Erlangung der Verlängerung gemacht werden, nicht Leistungen aus dem Mietvertrage selbst sind. Ihre Veranlassung ist lediglich die Gebrauchsüberlassung. Die Bereitwilligkeit, den Gebrauch zu überlassen, ist nicht ein einmaliger Vorgang, der vor dem Vertragsabschluß liegen müßte, sondern ein sich ständig wiederholender Zustand, oder noch richtiger, ein Dauerzustand, der während der ganzen Vertragsbauer anhält. Alle Zahlungen des Mieters müssen auch wirtschaftlich eine einzige Last aus dem Mietvertrage sein. Denn sie müssen sich während der Mietdauer amortisieren. Sie stellen tatsächlich nichts anderes dar, als eine auf die Gebrauchsüberlassung im voraus bewirkte Teilleistung. Der Mieter zahlt an den Vermieter für die Gebrauchsüberlassung, nicht für den Vertrag oder das Zustandekommen des Vertrages; eine solche Zahlung erhält vielmehr lediglich der Vermittler. Hat doch das RG. sogar in einem Strafurteil v. 11. April 1929 — 3 D 47/29 — einen Hausverwalter verurteilt, der für den Vertragsabschluß eine Courtage forderte.

Es scheint so, als ob in Deutschland nach und nach der Gedanke verlorengegangen ist, daß der Vermieter nicht aus Entgegenkommen vermietet, sondern weil das sein Geschäft ist. Für ihn bedeutet tatsächlich jeder Mietvertrag ein Recht, das die Rentabilität des Hauses sichert, nicht aber eine Last. Es liegt daher kein Bedürfnis vor, nach Sonderabkommen zu suchen, die dem Vermieter seine selbstverständliche Bereitwilligkeit zu vermieten noch extra belohnten.

Als früher noch der Mieter rar war, hat das RG. auch nicht Verträgen, durch die dem Mieter eine unentgeltliche Raumüberlassung für einige Zeit vor Beginn der entgeltlichen Mietzeit zugesichert wurde, eine selbständige Sonderstellung einräumt.

RA. Dr. Hans A. Meyer, Berlin.

Zu 14. 1. Der Entsch. (RGSt. 62, 338) liegt — auf das Wesentliche zurückgeführt — folgender Tatbestand zugrunde:

Ein Mieter von Geschäftsräumen hat 2/3 der Räume, für die er selbst einen Mietpreis von 227 ℳ monatlich zahlt, für 600 ℳ pro Monat weiter untervermietet. Das BG. hat mit Rücksicht darauf, daß der Mieter die Räume besonders billig in Händen hatte, ihm zugebilligt, daß er vom Untermieter bis zu 400 ℳ hätte beanspruchen dürfen. Weil er noch um 200 ℳ mehr verlangt hat, ist wegen Mietwuchers auf Grund des § 49a MietSchG. verurteilt worden. Seine Revision war erfolglos.

2. Aus der Entsch. und aus den in Bezug genommenen Entsch. des 1. StrSen. des RG. lassen sich folgende Rechtsgrundsätze gewinnen:

a) Aus der Wortfassung des § 49a, der nicht wie die PreisstrVO. von einem „übermäßigen Gewinn" spricht, sondern von einer

als Lager benützten Nebenraum mit einem Schaufenster und weiteren, im ganzen 90 qm großen, nach dem Hof zu gelegenen Nebenräumen, in denen sich u. a. das Kontor befindet. Für diese Geschäftsräume hatte er an den Hauseigentümer Ende 1926 als gesetzliche Miete, die damals einschließlich der 40%igen Mietzinssteuer 100% der Friedensmiete betrug, 2730 *RM* jährlich (227,50 *RM* monatlich) zu entrichten. Durch den Vertrag v. 15. Nov. 1926 überließ er für die Zeit bis zum 1. März 1927 etwa zwei Drittel des Ladens mit einem Schaufenster, den Lagerraum mit Schaufenster und das Durchgangsrecht durch die anderen Nebenräume mit Ausnahme des Kontors, ferner zwei Ladentafeln und einen Schrank im Laden sowie ein Regal im Lagerraum untermietweise an die Drogisten Sch. und W., die dort vorübergehend einen Kristallwarenhandel betreiben, insbes. das Weihnachtsgeschäft machen wollten. Als Vergütung wurden 600 *RM* monatlich vereinbart, für die Zeit bis zum 1. März 1927 auch bezahlt und für den Monat März, während dessen die Untermieter vertragswidrig noch in den Räumen verblieben waren, eingeklagt. Die anteiligen Kosten für Heizung, Beleuchtung und Reinigung hatten die Untermieter selbst zu tragen. An Dienstleistungen kam nur die Vermittlung des Telephonverkehrs in Betracht. Auf Grund dieses Sachverhalts wurde der Angekl. vom SchöffG. des vorsätzlichen, vom BG. des fahrlässigen Raumwuchers nach § 49a MietSchG. schuldig erkannt.

Die gegen das BU. eingelegte Rev. ist unbegründet.

§ 14 RMietG. bestimmt für den Fall der Weitervermietung eines Mietraums, daß der hierfür zu entrichtende Mietzins unter Berücksichtigung etwaiger Nebenleistungen, wie Überlassung von Einrichtungsgegenständen und Leistung von Diensten, in einem angemessenen Verhältnis zu dem auf den Raum entfallenden Teil des Hauptmietzinses stehen muß. Diese Bestimmung findet zwar unmittelbar nur auf die gesetzliche Untermiete Anwendung; ihr liegt aber der regelmäßig auch für die Beurteilung nach § 49a MietSchG. verwertbare Gedanke zugrunde, daß bei der Berechnung der Untermiete von der Hauptmiete auszugehen, also zu ermitteln ist, welcher Teil der Hauptmiete — bei Berücksichtigung nicht nur der Fläche, sondern auch des Nutzungswerts der einzelnen Raumteile — auf die Untermieträume entfällt, daß ferner der darüber hinaus geforderte Betrag durch besondere Leistungen zu begründen ist. Auf diesem Grundgedanken beruht auch das angefochtene Urteil und das ihm zugrunde liegende Sachverständigengutachten.

Bei der Schätzung des auf die Untermieträume treffenden Teils der Hauptmiete wird in der Regel von der tatsächlich gezahlten Hauptmiete auszugehen sein. Als unangemessen wird es namentlich empfunden, wenn einerseits der Hauptvermieter an die gesetzliche Miete gebunden ist oder aus sozialen Gründen die Hauptmiete niedrig hält, andererseits der Untermieter für die bloße Weitervermietung der Räume — also abgesehen von besonderen Leistungen — eine Vergütung fordert und sich gewähren läßt, welche den um den üblichen Unbequemlichkeits- und Verdienstzuschlag erhöhten Anteil der Hauptmiete erheblich übersteigt. Besondere Umstände können aber die Zugrundelegung einer von der tatsächlich gezahlten abweichenden Hauptmiete rechtfertigen, und zwar einer niedrigeren insbes. dann, wenn die tatsächlich gezahlte Hauptmiete i. S. des § 49a MietSchG. unangemessen und der Hauptmieter in der Lage ist, hiergegen anzukämpfen, einer höheren insbes. dann, wenn die Hauptmiete nicht wegen gesetzlicher Bindung oder aus sozialen Gründen, sondern infolge irgendwelcher persönlicher Beziehungen des Hauptvermieters zum Hauptmieter

---

als „unangemessen anzusehenden Vergütung", ist zunächst gefolgert worden, daß es nicht so sehr bei Prüfung der Angemessenheit einer Miete auf die Gestehungskosten anzukommen habe, als vielmehr auch auf den objektiven Nutzungswert des überlassenen Raums sowie auf die persönlichen und Vermögensverhältnisse der einander gegenüberstehenden Vertragsteile. In dem Urt. v. 11. März 1927, I 57/26: RGSt. 61, 130, 139 hatte der 1. StrSen. sich noch vorsichtig dahin geäußert, daß dem objektiven Nutzungswert und den persönlichen Verhältnissen einerseits „gleichwertige Bedeutung zuerkannt werden müsse" wie den Gestehungskosten andererseits. In dem Urt. v. 10. Juli 1928, I 1154/27 und I 923/27: RGSt. 62, 223 ff. u. 228 ff. ging der 1. StrSen. — zum Teil von der Rspr. des 2. StrSen. abweichend (vgl. II 12/27, abgedr. bei Thiele, Raumwucherrecht, S. 114 ff.) — bewußt einen Schritt weiter. Er läßt die Gestehungskosten immer mehr in den Hintergrund treten — soweit sie unwirtschaftlich sind, dürfen sie überhaupt nicht berücksichtigt werden (Anklang an die Rspr. zur seligen — unseligen PreistrVO.) — und legt immer mehr Wert auf den objektiven Nutzungswert — den „Marktpreis" in der Ausdrucksweise der PreistrVO.! — Damit hat sich das Äquivalenzprinzip (vgl. meine Ausführungen: RuS. 1926, 574; 1927, 479 u. JW. 1926, 2223 [OLG. Dresden 2 OSt 36/26] mit Anm. v. Ruth) — die Leistung muß der Gegenleistung entsprechen — durchgesetzt. Man hat das Gefühl, daß der Sen. nicht ohne Stolz sagt: „Man kann insofern von ‚Weiterentwicklung nach der Richtung der Anerkennung objektiver Maßstäbe' sprechen" (a. a. O.: RGSt. 62, 238).

So ergeben sich im einzelnen folgende Thesen:

„Hinsichtlich der Wertigkeit der verschiedenen Nachprüfungsmaßstäbe und der Reihenfolge in der Verwendung kommen folgende Grundsätze in Betracht:

Nach altem und neuem Recht ist vor allem die Marktlage in Betracht zu ziehen. Ergibt sich, daß für die zu beurteilenden Räume eine regelmäßige Raummarktlage besteht, dann wird bei Einhaltung des ordnungsmäßigen Raummarktpreises die Vergütung kaum je unangemessen sein. Bei Überschreitung des ordnungsmäßigen Raummarktpreises ist die Vermutung des Raumwuchers begründet; besondere Verhältnisse, insbes. der Nachweis höherer anrechenbarer Gestehungskosten, können aber die Abweichung rechtfertigen.

Auch bei Einhaltung der gesetzlichen Miete ist die Annahme von Raumwucher kaum je denkbar. Andererseits begründet aber hier eine Überschreitung, wie in RGSt. 61, 141/42 dargetan, jedenfalls für den hier maßgebenden Zeitraum noch keine Vermutung des Raumwuchers (vgl. auch RGSt. 62, 150).

Bei unregelmäßiger Raummarktlage, wie sie zur Zeit noch im weiten Umfange besteht, ist nach altem Recht in erster Linie eine Gestehungskostenberechnung unter Zugrundelegung der in der Entsch. RGSt. 61, 139 f. (IV) aufgestellten Richtlinien geboten. Nach neuem Recht kommt vor allem eine Feststellung des objektiven Nutzungswerts in Betracht" (RGSt. 62, 239 u. 240).

b) Wendet man diese Grundsätze auf die Untermiete an, so ergibt sich ganz von selbst, daß auch dem weiter vermietenden Mieter gestattet sein muß, von seinem Untermieter ein Entgelt zu beanspruchen, das dem objektiven Nutzungswert der Räume entspricht. Soweit es sich um gesetzliche Miete handelt, ist allerdings — auch mit Rücksicht auf § 14 RMietG. (die Entsch. zit. offenbar irrtümlich § 14 MietSchG.) — von den Gestehungskosten auszugehen und das Entgelt für die untervermieteten Räume entsprechend ratierlich festzusetzen.

Soweit es sich aber um freie Mieträume handelt, triumphiert der objektive Nutzungswert. Grundsätzlich ist zwar auch hier von der Mitte auszugehen, die der Mieter selbst für die weitervermieteten Räume zu zahlen hat, da ja diese zumeist dem objektiven Nutzungswert entsprechen wird. Aber der Mieter kann von seinem Untermieter mehr verlangen als ratierlich auf die weitervermieteten Räume treffen würde, wenn sich der Mietpreis, den er selbst bezahlt, nicht als richtiger Handelspreis darstellt — so hätte man sich zur Zeit der Geltung der PreistrVO. ausgedrückt —, sondern als Preis, der nicht auf sachlichen Erwägungen („wegen gesetzlicher Bindung oder aus sozialen Gründen"), vielmehr auf „irgendwelchen persönlichen Beziehungen des Hauptvermieters zum Hauptmieter" beruht. Geradeso wie beim Kettenhandel vom RG. das Vorliegen einer „Preissteigerung" nicht angenommen wurde, wenn trotz der „Steigerung" ein Preis zustande kam, der den „richtigen Handelspreis" nicht erreichte, soll es auch dem Mieter gestattet sein, Räume, die er etwa Familienverhältnisse halber — er ist z. B. der Sohn oder Schwiegersohn des Vermieters — besonders billig in Händen hat, um einen wesentlich höheren Preis weiter zu vermieten, als er selbst gemietet hat, wenn er sich im Rahmen des objektiven Nutzungswerts hält. Das will der Hinweis auf die Entsch. RGSt. 58, 257 (260) besagen! (vgl. auch dazu etwa Alsberg, Preistreibereistrafrecht, 7. Aufl., S. 167; JW. 1920, 840; 1921, 402 meine Anm.).

c) Außer dem „objektiven Nutzungswert" sind auch sonstige Momente persönlicher und sachlicher Art zu berücksichtigen. Die Untergerichte haben in Anschluß an die sächsischen Richtlinien mit Billigung des RG. einen Unbequemlichkeits- und Verdienstzuschlag berücksichtigt — man vermietet im allgemeinen nicht zu seinem Vergnügen weiter und will für die Opfer, die man bringt, doch ein Äquivalent haben. Die Berücksichtigung einer Vergütung für Gewinnentgang hat das RG. — m. E. mit vollem Recht — abgelehnt. Grundsätzlich wird man davon ausgehen müssen,

(vgl. RGSt. 58, 257 [260]) hinter dem für gewöhnliche Verhältnisse angemessenen Betrag zurückbleibt. In solchen Fällen kann die Hauptmiete unter Berücksichtigung der Entsch. RGSt. 61, 130; 62, 228 (insbes. 239 ff.), 223 geschätzt werden. In der vorliegenden Sache ist nicht die vom Angekl. an den Hauseigentümer tatsächlich gezahlte, sondern die für ortsüblich erachtete höhere Gesamtfriedensmiete von 3320 *RM* zugrunde gelegt worden. Es kann dahingestellt bleiben, ob dies angesichts der zur Zeit des Vertragsschlusses noch bestehenden Bindung des Hauptvermieters an die gesetzliche Miete berechtigt war; denn der Angekl. ist hierdurch jedenfalls nicht beschwert. Anhaltspunkte dafür, daß der Sachverständige und die ihm folgenden Vorderrichter als Gesamtfriedensmiete einen zu niedrigen Betrag angenommen hätten, sind nicht vorhanden; insbes. hat der Angekl., dem die Schätzung und ihre Grundlagen durch das Urteil des SchöffG. bekannt geworden sind, keine Unterlagen für eine abweichende Beurteilung geliefert. Das gleiche gilt hinsichtlich der Berechnung des auf die Untermieträume treffenden Anteils an der Hauptmiete, bei der offensichtlich neben dem Flächenraum auch der Nutzungswert berücksichtigt worden ist.

Neben diesem Anteil ist dem Angekl. bereits vom Sachverständigen und vom SchöffG. — entsprechend der Ziff. VII der Richtlinien des sächs. Justizministeriums v. 16. Mai 1927 (SächsJMBl. 63) — ein Unbequemlichkeits- und Verdienstzuschlag in derselben Höhe, wie er in der gesetzlichen Untermiete enthalten war, ferner ein von der Rev. nicht beanstandeter Betrag für die Überlassung der Einrichtungsgegenstände zugebilligt worden. Das BG. ist aber über den hiernach vom SchöffG. für angemessen erachteten Betrag von 221 *RM* monatlich noch weit hinausgegangen und hat eine Gesamtvergütung von 400 *RM* monatlich, also beinahe das Doppelte, für angemessen erklärt. Es hat hierbei die ihm erkennbaren gesamten sonstigen Verhältnisse berücksichtigt und als solche besonders hervorgehoben: die Vermittlung des Telephonverkehrs; den von den Untermietern erzielten großen Weihnachtsumsatz, also den besonderen Nutzungswert, den die überlassenen Räume für die Untermieter hatten; die vom Angekl. zu duldenden, das gewöhnliche Maß übersteigenden Unannehmlichkeiten, insbesondere die starke Verunreinigung der nach dem Hof zu gelegenen Nebenräume infolge des Hindurchtragens der in Holzwolle verpackten Kristallwaren; die starke Abnutzung des Fußbodenbelags; die durch die Beschäftigung fremden Personals bedingte Verlustgefahr; endlich die Beeinträchtigung des eigenen Geschäfts des Angekl., worunter im Hinblick auf die besonders aufgeführten Nachteile nur die im Gewinnentgang zum Ausdruck kommende Beeinträchtigung gemeint sein kann. Es ist hiernach unrichtig, wenn die Rev. geltend macht, es sei übersehen worden, daß die geforderten 600 *RM* monatlich kein reines Mietentgelt seien, sondern daß darin ein Betrag für den entgangenen Gewinn stecke. Das BG. hat dies keineswegs übersehen, wohl aber den entgangenen Gewinn nicht so hoch geschätzt, wie es der Angekl. verlangt. Dafür, daß die Schätzung des BG. zu niedrig und der geforderte Betrag angemessen wäre, hat der Angekl. auch hier keinerlei rechnerische Unterlagen geliefert. Hinsichtlich der Vergütung für Gewinnentgang ist noch folgendes zu bemerken: Die Vermietung von Geschäftsräumen an einen Gewerbetreibenden zur Ausübung des Gewerbebetriebes ist ihrem Wesen nach nichts anderes, als die Überlassung der Raumnutzung für die Zwecke der gewerblichen Gewinnziehung, und die zu zahlende Miete ist die Vergütung hierfür. Ebenso ist die teilweise Weitervermietung an einen anderen Gewerbetreibenden ihrem Wesen nach eine teilweise Weiterüberlassung der Raumnutzung und der damit verbundenen Gewinnmöglichkeit; ihr entspricht notwendig ein teilweiser Verzicht auf eigene Nutzung und Gewinnziehung; dafür hat der Untermieter dem Hauptmieter einen entsprechenden Teil des von letzterem an den Hausbesitzer zu entrichtenden Mietzinses zu ersetzen. Die Untermiete enthält also auch schon in dem Teil, den die Rev. „reine Miete" nennt, eine Vergütung für den mit der Weitervermietung verbundenen Gewinnentgang. Eine Sondervergütung für Gewinnentgang ist nur insoweit berechtigt, als die aus der Untervermietung sich ergebende Beeinträchtigung des Geschäftsgewinns den mit der Einschränkung der Raumnutzung wesentlich verbundenen Gewinnentgang übersteigt. Im vorliegenden Fall ist auch noch zu beachten, daß nach den eigenen Angaben des Angekl. vor dem SchöffG. in seinem Maßgeschäft der Hauptgewinn in den Monaten September und Oktober gemacht wird, so daß sich für den Zeitraum, in den die Untervermietung fällt, ohnehin eine Einschränkung des Geschäfts und des Gewinns ergab. Dem Umstand, daß das Mietverhältnis von vornherein nur auf einige Monate berechnet wurde, kann nach Lage des Falls eine Bedeutung für die Bemessung der Vergütung nicht beigelegt werden, zumal besondere Aufwendungen aus Anlaß der Untervermietung, deren Ersatz auf den kurzen Zeitraum zu verteilen gewesen wäre, nicht gemacht worden sind.

Auch der innere Tatbestand ist ausreichend nachgewiesen. Mit Recht hat das BG. eine Fahrlässigkeit darin erblickt, daß der Angekl. sich nicht an maßgebender Stelle erkundigt hat, ob er vom Untermieter nahezu das Vierfache der von ihm für die Untermieträume gezahlten Hauptmiete verlangen dürfe. Hätte er sich erkundigt, so würde er über die zu beachtenden Grundsätze aufgeklärt und darüber belehrt worden sein, daß er seine Forderung, insbes. das Verlangen einer Sondervergütung für entgangenen Gewinn, auf rechnerische Unterlagen stützen müsse.

(1. Sen. v. 30. Nov. 1928; 1 D 744/28.) [A.]

---

daß der „objektive Nutzungswert" von Räumen sich eben dadurch errechnet, daß der Vermieter den Preis beansprucht, der den Vorteilen entspricht, den die Mieter solcher Räume erzielen können. Er ist nichts anderes, als der durchschnittliche Gewinnentgang, den jemand erleidet, der seine Räume nicht selbst nützt und an andere vergibt, und er würde zweimal bezahlt, wenn er einmal als objektiver Nutzungswert und ein weiteres Mal als Vergütung für Gewinnentgang honoriert würde. Anders wäre es nur, wenn infolge besonderer Umstände der Gewinnentgang größer wäre als dem objektiven Nutzungswert der abgetretenen Räume entspricht. Diese Gedanken formuliert das RG. dahin: „Eine Sondervergütung für Gewinnentgang ist nur insoweit berechtigt, als die aus der Untervermietung sich ergebende Beeinträchtigung des Geschäftsgewinns den mit der Einschränkung der Raumnutzung wesentlich verbundenen Gewinnentgang überschreitet." Zu denken ist dabei etwa daran, daß ein Engrosgeschäft Teile seiner Räume an ein Grammophonhaus vermietet und damit zu rechnen ist, daß seine Kunden sich an dem Lärm stoßen und seine Angestellten in ihrer Arbeitskraft beeinträchtigt werden (praktisch wird Derartiges allerdings nicht allzu häufig sein!).

d) Was über den inneren Tatbestand vorgetragen wird, ist an sich richtig. Die maßgebende Stelle, bei der Erkundigungen eingezogen werden können, besteht allerdings in der Regel in den süddeutschen MEA. aus subalternen Schalterbeamten, die im vorl. Falle sicherlich dem Fragesteller verwehrt hätten, den ihm entgehenden Gewinn zu berücksichtigen und ihm sicherlich nicht gestattet hätten, über seinen Mietpreis hinauszugehen.

3. Kritik. Stellt man sich auf den Standpunkt, daß es heute noch teilweise eine „Notmarktlage" auf dem Wohnungsmarkt gibt, die es verbietet, einfach Angebot und Nachfrage und damit den objektiven Nutzungswert = Marktpreis sich auswirken zu lassen, so müssen natürlich Ventile geschaffen werden, um die alleinige oder doch fast ausschließliche Berücksichtigung der Gestehungskosten — die ja z. B. bei Vorliegen einer gesetzlichen Miete Platz greifen soll — nicht zu einem vollendeten wirtschaftlichen Unsinn werden zu lassen. Lobe, der „Erfinder" der Notmarktlage, hat darum zwecks Beurteilung der Frage, ob strafbarer Kettenhandel vorliegt, in einer ähnlichen Lage auch das Sicherheitsventil erfunden, das zu öffnen ist, falls eigenartige persönliche Verhältnisse dazu zwingen, die Gestehungskostentheorie aufzugeben.

M. E. sollte der 1. StrSen. — vielleicht abgesehen von den Fällen der gesetzlichen Miete — noch einen Schritt weiter gehen. Hat er sich einmal zu der Anschauung durchgerungen, daß das Äquivalenzprinzip, d. h. der objektive Nutzungswert, das wichtigste Moment der Kalkulation ist, so bedeutet es nur noch einen kleinen Schritt weiter, ihm die ihm gebührende alleinige Bedeutung, und zwar auch bei Untermieten, zuzubilligen. Dann ist lediglich der objektive Wert der Räume unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse für die Preisbemessung maßgebend und es bedarf der wenn auch geistreichen kryptosoziologischen (Ernst Fuchs) Künsteleien nicht, um, wie im vorl. Falle, angeblich von den Gestehungskosten ausgehend, zu einem Mietpreis zu kommen, der mit allem anderen zusammenhängen mag — nur nicht mit den Gestehungskosten!

RA. Dr. Rudolf Wassermann, München.

Bayerisches Oberstes Landesgericht.

Strafsachen.

Berichtet von JR. Dr. Friedrich Goldschmit II, München.

1. § 361 Nr. 6a StGB. Zum Begriffe: Wohnung i. S. dieser Vorschrift.

Die nunmehrigen Vorschriften des § 361 Nr. 6 und 6a StGB. über Gewerbsunzucht beruhen auf dem GeschlKrG. Ihr Sinn und Zweck ist auf den Schutz der Jugend gerichtet, und zwar nicht von dem im übrigen das Gesetz beherrschenden gesundheitlichen Standpunkt aus, sondern unter dem Gesichtspunkte, daß die Gefahr einer verderblichen seelischen Beeinflussung jugendlicher Personen verhütet werden soll, wie sie aus der Beobachtung unzüchtigen Treibens entstehen kann. Die Möglichkeit einer häufigeren Berührung von Kindern oder Jugendlichen mit einer der Unzucht nachgehenden Frauensperson besteht nun zwar auch dann, wenn Kinder oder Jugendliche nicht in den von dieser Person bewohnten, sondern in anderen Räumen des Hauses wohnen, allein auf solche Fälle glaubte der Gesetzgeber das Schutzbedürfnis nicht erstrecken zu sollen; denn sonst hätte er sein Verbot nicht für eine „Wohnung", in der Kinder oder Jugendliche wohnen, aufgestellt, sondern das Miethaus als Einheit betrachtet und die Ausübung der Unzucht in einem solchen, falls Kinder oder Jugendliche darin wohnen, untersagt. Er wollte ersichtlich nur den Gefahren einer dauernden und engeren Berührung von Kindern und Jugendlichen mit einer solchen Frauensperson vorbeugen, wie sie sich aus einer Wohnungsgemeinschaft ergeben. Demnach liegt kein innerer Grund vor, für die Fälle des § 361 Nr. 6a StGB. den Begriff der „Wohnung" in dem von der Rev. behaupteten Sinne zu erweitern.

Das StGB. verwendet den Begriff „Wohnung" auch in den Bestimmungen der §§ 123, 124 über Hausfriedensbruch und versteht dort unter „Wohnung" den Inbegriff von Räumlichkeiten, die einer Einzelperson oder einer zusammengehörenden Mehrheit von Personen, einer Familie, zum ständigen Aufenthalte dienen oder zur Benutzung freistehen (RGSt. 12, 132). Diese Begriffsbestimmung läßt sich aber hierher nicht ohne Einschränkung übertragen. Im Rahmen des § 123 StGB. liegt das Gewicht auf der Beherrschung der mehreren Räume durch eine Person oder eine zusammengehörende Personenmehrheit, eine Familie; für § 361 Nr. 6a StGB. aber entscheidet das sachliche Merkmal, ob die Mehrheit von Räumen ihrer Lage und Beschaffenheit nach in einer Art zusammenhängt, daß sie unter dem Gesichtswinkel der vom § 361 Nr. 6a verfolgten Zwecke als zusammengehörig zu betrachten sind, ohne daß es dabei darauf ankommt, ob sie von einer oder von mehreren Personen oder Familien innegehabt und beherrscht werden. Wenn eine durch besonderen Abschluß von den übrigen Räumen eines Hauses geschiedene, also abgeschlossene Wohnung, die aus den nach der Verkehrsauffassung üblichen Räumen besteht, unter zwei Mietparteien zur selbständigen Benutzung aufgeteilt ist, so wird dadurch zwar i. S. des § 123 StGB. eine Scheidung in zwei Wohnungen herbeigeführt, nicht aber i. S. des § 361 Nr. 6a StGB. Schwierig wird allerdings die Entsch., ob eine oder mehrere Wohnungen i. S. des § 361 Nr. 6a StGB. bestehen, wenn die Mietparteien verschiedener, im übrigen gesonderter, Wohnräume auf die gemeinsame Benutzung einzelner Räume angewiesen sind. Eine solche Gemeinsamkeit hebt jedenfalls die Selbständigkeit der einzelnen Wohnungen nicht unbedingt und ohne weiteres auf. In einem gewissen Umfang ist in städtischen Miethäusern die gemeinschaftliche Benutzung von Räumen und Einrichtungen stets gegeben; es seien nur das Treppenhaus, das Waschhaus, der Trockenboden erwähnt. Nicht selten ist, wenigstens in älteren Häusern, auch ein gemeinsamer Abort für mehrere Mietparteien eingerichtet. Die Frage, ob die Gemeinschaftlichkeit einzelner Räume den vorhandenen Wohngelegenheiten den Charakter der Absonderung in solchem Maße nimmt, daß sie für die Anwendung des § 361 Nr. 6a als ein Ganzes zu betrachten sind, läßt sich nicht allgemein und für alle Fälle beantworten, sondern ist unter Berücksichtigung der näheren Umstände für jeden Fall besonders zu entscheiden.

Im gegebenen Fall kann, trotzdem die einzelnen Wohnungen nicht gegen das Stiegenhaus abgeschlossen sind, und obwohl sie einen gemeinschaftlichen Abort im Erdgeschosse haben, keine Rede davon sein, daß das ganze Haus, wie z. B. ein Einfamilienhaus, nur eine einzige Wohnung enthält. In jedem Geschosse befinden sich Räume, wie sie einer Mietpartei zu ständigem Aufenthalt und zum Wohnen zur Verfügung stehen müssen: ein Zimmer und eine Küche; die Räume des einen Stockwerks sind durch die Stiege von denen der anderen abgegrenzt; jedes Geschoß ist an eine andere, völlig selbständige und von den übrigen Hausgenossen unabhängige Familie vermietet. Der Abort gehört zu keiner der vorhandenen Wohnungen allein, sondern ist von vornherein zur gemeinschaftlichen Benutzung durch die sämtlichen Hausinwohner bestimmt; die Gemeinsamkeit dieses Raumes kann die Selbständigkeit der einzelnen Wohnungen nicht aufheben (vgl. Hellwig, GeschlKrG., S. 333).

(BayObLG., StrSen., Urt. v. 15. Jan. 1929, RevReg. I Nr. 879/28.)

Rechtsentscheide in Miet- und Pachtsachen.

Kammergericht.

Berichtet von Kammergerichtsräten Dahmann u. Dr. Günther, Berlin.

Reichsmietengesetz.

1. § 1 RMietG. Liegen die Voraussetzungen für die Neufestsetzung der Friedensmiete vor, so kann das Mieteinigungsamt die Friedensmiete, obwohl der Antrag vom Vermieter gestellt ist, niedriger festsetzen, als sie bisher war. †)

Das RMietG. unterscheidet grundsätzlich zwischen der Feststellung der Friedensmiete einerseits und den besonderen Fällen ihrer Festsetzung andererseits. Die Festsetzung kann stets nur zur Geltung des ortsüblichen Mietzinses führen. Sobald die gesetzlichen Voraussetzungen für die Festsetzung der Friedensmiete vorliegen, hat der Mietzins, der tatsächlich für die am 1. Juli 1914 beginnende Mietzeit vereinbart war, keinerlei Bedeutung mehr für die Entsch. des MEA. Von dieser Auffassung ist der Sen. in übereinstimmung mit dem BayObLG. ständig ausgegangen. Sie ist eingehend dargelegt in den RE. v. 18. Juni 1926, 17 Y 57/26: JFG. ErgBd. 5, 48; JW. 1927, 590; MietGer. 1926, 86; EA. 1926, 487; JurRdsch. 1926, 1836; OLGRspr. 46, 129; Hertel, Mieterschutz 2 A 266 und 17 Y 59/26: JFG. Ergbd. 5, 53; JW. 1927, 590; MietGer. 1926, 86; EA. 1926, 487; JurRdsch. 1926, 2141; DWohnArch. 1926, 617; OLGRspr. 46, 130; Hertel, Mieterschutz, 4 A 267, auf die verwiesen werden kann. Aus ihr ergibt sich die Bejahung der gestellten Frage ohne weiteres. Insbes. kann es, da im Falle der Neufestsetzung die früher vereinbarte Miete keine Bedeutung hat, nicht darauf ankommen, ob erkennbar ist, aus welchen Gründen die Vereinbarung von dem ortsüblichen Mietzinse abwich. Ebenso steht nichts entgegen, die Festsetzung zu einem Betrage vorzunehmen, der für den Antragsteller ungünstiger ist als der Zustand, den er mit seinem Antrage zu beseitigen

---

Zu 1. Die Entsch. ist nicht bedenkenfrei, sie verträgt sich m. E. nicht mit dem Wortlaut und Sinn des Gesetzes. Nach diesem ist Voraussetzung für die Festsetzung der ortsüblichen Miete, daß einmal eine erhebliche bauliche Veränderung nach dem 1. Juli 1914 vorgenommen ist und daß ferner diese Veränderung auch eine Abänderung des Mietzinses rechtfertigt. Bauliche Verbesserungen, wie hier die Einrichtung eines Wasserklosetts, rechtfertigen aber nur dann die Änderung des Mietzinses, wenn diese Änderung eine Erhöhung bedeutet. Eine Ermäßigung des Mietzinses wird durch eine solche Verbesserung des Bauzustandes nicht gerechtfertigt. Eine Festsetzung der ortsüblichen Miete, die gegenüber der wirklichen Friedensmiete eine Ermäßigung bedeutet, kann sich deshalb nicht darauf stützen, daß sie durch die bauliche Verbesserung gerechtfertigt sei.

Das KG. kommt zu seiner Ansicht offenbar nur, weil es die Worte: sofern diese Umstände einen abweichenden Mietzins rechtfertigen, in einem anderen Sinne versteht. Es stellt es darauf ab, ob nach allgemeinen Grundsätzen, also abgesehen von dem konkreten Falle, durch die angegebene bauliche Verbesserung eine Erhöhung der Miete gerechtfertigt würde. Es sieht aber ab von einer Untersuchung darüber, ob im Entscheidungsfalle diese bauliche Verbesserung wirklich zu einer Erhöhung führt.

Es mag sein, daß der Wortlaut weder für die eine noch die andere Auslegung entscheidend spricht. Doch liegt es sicher näher, einen adäquaten Zusammenhang zwischen den Voraussetzungen einer Entsch. und dieser selbst anzunehmen, als für eine solche Entsch. Tatsachen als Voraussetzung hinzunehmen, die mit der Entsch. ohne logische Verbindung sind. Ist die bauliche Verbesserung ohne Einfluß auf die vom MEA. auf Grund seiner Ermittelungen gefundene ortsübliche Friedensmiete, welche von der wirklichen Friedensmiete abweicht, so kann man auch nicht als vom Gesetz gewollt ansehen, daß eine solche bauliche Verbesserung zur Begründung eines Antrages auf Festsetzung der ortsüblichen Friedensmiete dienen kann.

Es erscheint daher richtiger, in einem solchen Falle den Antrag abzuweisen. Das liegt jedenfalls näher, als dem MEA. die Macht zu geben, außer jeden Zusammenhang mit den Voraussetzungstatsachen positive Feststellungen über die ortsübliche Miete zu treffen.

Daß eine vom Antragsteller vorgebrachte und objektiv richtige Begründung eine gegen ihn wirkende ungünstige positive Feststellung zur Folge haben kann, ist eine im Gebiete des Privat-

trachtete. Es ist nur erforderlich, daß überhaupt ein Antrag gestellt ist; denn nur der Antrag eines Beteiligten führt nach dem Gesetz zur Prüfung und gegebenenfalls zur Festsetzung der Friedensmiete. Dagegen ist das Verfahren hinsichtlich der Ermittlung des Sachverhalts und in bezug auf das Ergebnis von den Parteianträgen unabhängig. Wie es keines bezifferten Antrages bedarf, so ist auch das Begehren eines bestimmten Betrages als Friedensmiete für die Entsch. belanglos. Wenn die Beschwerdestelle gegen die Bejahung ihrer Frage auch prozessuale Bedenken äußert, ohne sie näher auszuführen, so scheint sie die Rechtslage, insbes. die begrenzte Bedeutung der Anträge in dem Verfahren zur Feststellung der Friedensmiete, zu verkennen.

(KG., 17. ZivSen., RE. v. 22. Dez. 1928, 17 Y 104/28.) [D.]

*

2. § 2 RMietG. Sind mehrere Gebäude durch einen Vertrag vermietet, so ist bei Festsetzung der Friedensmiete der ortsübliche Mietzins für die Gesamtheit der Gebäude zu ermitteln. †)

Im RE. v. 7. April 1925, 17 Y 13/25 (JFG. 3, 111; JW. 1925, 1521; JurR. 1925, 543; OLG. 44, 269; GrundE. 1925, 1228; Hertel, Mieterschutz Nr. 132; Gut-Stümper-Zormaier, Entsch. zum Wohnrecht I Nr. 361) ist ausgesprochen: Eine vereinbarte Friedensmiete (§ 2 Abs. 1 RMG.) liegt für die sämtlichen Räume eines zur Zeit an einen Mieter vermieteten Hauses nicht vor, wenn diese Räume am 1. Juli 1914 an mehrere einzelne Mieter gesondert vermietet waren. Die Gesichtspunkte, welche für die Erteilung dieses RE. maßgebend waren, müssen auch der Beantwortung der gestellten Frage zugrunde gelegt werden. § 2 Abs. 1 RMG. ist nur anwendbar, wenn der Gegenstand des Mietverhältnisses am 1. Juli 1914 und jetzt derselbe ist, nicht aber, wenn die Räume zwar noch im gleichen Zustande vorhanden, zur Zeit aber in anderer Einteilung zum Gegenstande von Mietverträgen gemacht sind. Der Gegenstand des Mietverhältnisses in seiner jetzigen Zusammenfassung und Einheit ist also für die Ermittlung der Friedensmiete maßgebend. Ebenso wird nach dem für die Anwendbarkeit des RMG. grundlegenden § 1 durch die Erklärung, daß die gesetzliche Miete gelten

rechts so ungewöhnliche Erscheinung, daß man ohne zwingende Gründe sie nicht als vom Gesetz gewollt ansehen wird.

Eine solche Entsch. des MEA. stände auch im Gegensatz zu den sonstigen Bestimmungen des § 2 Abs. 4 RMietG.; denn sie könnte sonst nur ergehen, wenn besondere Gründe vorliegen, aus denen die Friedensmiete seinerzeit abweichend von der ortsüblichen Friedensmiete vereinbart ist (§ 2 Abs. 4 Satz 1 RMietG.). Das MEA. hätte solche konkreten Gründe zu ermitteln und festzustellen, und müßte den Mieter abweisen, wenn er solche Gründe nicht anzuführen vermag, oder solche nicht festzustellen sind. Im Entscheidungsfalle wäre aber das MEA. einer solchen Feststellung enthoben und das sogar, obgleich der Vermieter durch die Festsetzung benachteiligt wird. Es ergäbe sich sonach die sonderbare Folge, daß das, was der Mieter durch seinen Antrag nicht erreichen kann, weil er die gesetzlichen Voraussetzungen nicht nachweisen kann, in einem Verfahren auf Antrag des Vermieters ohne das Zutun des Mieters erreicht werden kann.

Das KG. bezieht sich auf zwei frühere RE., in denen derselbe Grundsatz schon ausgesprochen sein soll. Der erste RE. (17 Y 57/26) bezieht sich auf die Frage, ob das MEA. die Friedensmiete für eine Wohnung, die aus der Vereinigung mehrerer Wohnungen nach dem 1. Juli 1914 hervorgegangen ist, geringer festsetzen kann als die Friedensmiete, die für einen Teil der Räume am 1. Juli 1914 bestand. Das KG. bejaht diese Frage mit Recht, weil hier alleinige Voraussetzung für die Festsetzung das Fehlen einer vereinbarten Friedensmiete ist. In RE. 17 Y 59/26 wird bei wesentlich anderer Zweckverwendung der Räume die Festsetzung einer höheren ortsüblichen Friedensmiete gebilligt, auch wenn eine Vergleichung der damaligen mit der jetzigen Verwendungsart nur eine Ermäßigung rechtfertigen würde. Aus der Begründung ist hier erkennbar, daß das KG. die Voraussetzung für eine objektive Ermittelung der ortsüblichen Friedensmiete für gegeben hält, sofern nur Räume der Art und Lage, wie sie den Gegenstand des Mietsverhältnisses bilden, einen verschiedenen Mietszins zu bringen pflegen, je nachdem sie zu dem jetzigen oder früheren Zweck verwendet werden. Auch hier ist dem entgegenzuhalten, daß die in der Erhöhung der ortsüblichen Miete bestehende Änderung derselben im konkreten Falle nicht durch die minderwertigere Verwendungsart gerechtfertigt wird, auch wenn sonst im allgemeinen durch die verschiedene Verwendungsart auch ein verschiedener Mietszins gerechtfertigt wird. Die Erhöhung der Friedensmiete auf die ortsübliche wird auch in diesem Falle nur durch besondere in den damaligen Verhältnissen der Parteien oder in der damaligen Beschaffenheit des Raumes liegende Gründe gerechtfertigt.

RA. Max Müller, Berlin.

Zu 2. Eine Friedensmiete (FrM.) ist auch dann nicht vereinbart, wenn eine solche zwar für die den Mietgegenstand in ihrer Zusammensetzung darstellenden Teile besteht, nicht aber für den Mietsolle, das Mietverhältnis in seiner Gesamtheit erfaßt. Es ginge nicht an, daß bei einem einheitlichen Mietverhältnisse die gesetzliche Miete nur für Teile desselben eingeführt werde. Die Fassung des § 1 spricht auch nicht gegen diese Ansicht. Wenn dort gesagt ist: „Der Vermieter eines Gebäudes oder Gebäudeteiles", so ist damit nur zum Ausdruck gebracht, daß Gebäude oder Gebäudeteile vermietet sein müssen, aber nicht, wie die BeschwStelle meint, auf die Zahl hingewiesen, daß also nur ein einziges Gebäude oder ein einziger Gebäudeteil vermietet sein dürfe. Im Gegenteil weist der Umstand, daß § 1 nicht nur auf Gebäude, sondern auch auf deren Teile Anwendung findet, darauf hin, daß die Vorschrift wie auf den Teil, so auch auf die Mehrheit von Gebäuden anwendbar ist. Einer ausdrücklichen Erwähnung bedurfte es bei der Seltenheit der einheitlichen Vermietung einer Mehrheit von Gebäuden nicht. Sind mehrere Gebäude einheitlich vermietet, so bilden sie in ihrer Gesamtheit den Gegenstand des Mietverhältnisses. Ob aber ein einheitlicher Mietvertrag geschlossen ist, ergibt sich aus den Umständen des einzelnen Falles. Ist die Gesamtheit der Gebäude einheitlich vermietet, so muß, da das RMG. auf das Mietverhältnis in seiner ungetrennten Einheit Anwendung findet, auch bei Festsetzung der Friedensmiete der ortsübliche Mietzins für die Gesamtheit der Gebäude ermittelt werden. Zutreffend ist zwar das Bedenken der BeschwStelle, daß sich für den einheitlichen Mietgegenstand schwerer Vergleichsgegenstände finden werden. Dies ist aber stets dann der Fall, wenn der Mietgegenstand von den Vertragsteilen in ungewöhnlicher Weise gestaltet ist. Diese Gestaltung schließt aber nicht die Anwendung der Bestimmungen des Gesetzes aus.

(KG., 17. ZS., RE. v. 1. Okt. 1928, 17 Y 71/28.) [D.]

*

3. § 2 Abs. 6 RMietG. Hat das Mieteinigungsamt auf Grund landesrechtlicher Vorschriften den ortsüblichen Mietzins festgesetzt, so ist auf Antrag die Friedensmiete nach § 2 Abs. 3 RMietG. festzustellen, wenn nicht ein Grund zur Festsetzung nach § 2 Abs. 4 vorliegt. †)

Als das RMietG. geschaffen wurde, bestanden schon landesrechtliche Regelungen der Mietzinsbildung, diese waren sehr verschieden-

gegenstand in seiner Gesamtheit. Verständlich: denn ein großer Raumkomplex vermietet sich anders als bloß einzelne Teile. So ist die Verwaltung naturgemäß einfacher und billiger, wenn ein ganzes Haus an eine Partei statt an eine ganze Reihe von Parteien vermietet wird. Oft wird gleichzeitig eine andersartige Verwendung vorliegen, die bei nicht unwesentlichem Einfluß auf die Mietzinsbildung gemäß § 2 Abs. 4 RMietG. ohnehin die objektive Neubildung der FrM. (nach dem Maßstab der Ortsüblichkeit) rechtfertigt.

Dabei handelt es sich zunächst um die gegenwärtige Vermietung von Hausteilen, die früher untergeteilt waren, oder um die gegenwärtige Vermietung eines ganzen Hauses, das früher geteilt war. Die FrM. einzelner Hausteile ist eine andere als die FrM. für die Summe dieser Teile, mögen diese nun entweder selbst einen Hausteil bilden oder aber das Haus selbst.

Kann man nun aber weitergehen und in bezug auf die gleichzeitige Vermietung der Häuser a, b, c sagen, es bestünde keine FrM., wenn nur getrennt eine FrM. für a, für b und für c besteht, nicht aber für den heutigen Vertragskomplex a + b + c? M. E. nicht — man kann auch heute den Mietwert dreier Gebäude nicht anders ermitteln, als indem man das einzelne Gebäude für sich abschätzt. Allerdings folgt auch, wenn statt dreier, früher einzeln vermieteter Stockwerke jetzt das ganze Gebäude vermietet wird, der Gebäudemietwert aus dem Mietwert der Einzelstockwerke; indes ist es aber wirtschaftlich etwas anderes, ob jemand die ausschließliche Verfügung über ein ganzes Haus hat, als ob er nur Mitglied einer Gemeinschaft von Hausbenutzern ist. Das Haus in seiner Gesamtheit vermietet sich eben anders als bei Aufteilung. Es ist wirtschaftlich ein anderes Gebilde und ein anderer Wertfaktor als die Summe seiner Einzelbestandteile im Längs- und Querschnitt.

Man kann aber nicht weitergehen und das Haus in wirtschaftlicher und wertbildender Beziehung als Teil gegenüber einem Häuserkomplex betrachten. Es besteht (abgesehen von wesentlich anderer Verwendung, die ja für sich Grund zur Neubildung der FrM. wäre) keinerlei Grund, die FrM. eines Häuserkomplexes anders zu schätzen, denn als Summe der FrM. der Einzelhäuser.

Indem das KG. weitergeht, beschränkt es sich nicht darauf, die wirtschaftlichen Verhältnisse rechtlich zu bestimmen, sondern versucht sie in ein Rechtsschema umzupressen. Die Folge ist ein höchst unökonomisches und wirtschaftlich völlig zweckloses Ermittlungsverfahren, und der Mietwert des Komplexes a + b + c muß ermittelt werden, indem die Gemeinde — evtl. Nachbargemeinden (vgl. RE. 130/25: EA. 1926, 998) — nach ähnlichen Dreihäuserkomplexen durchforscht werden.

RA. Brumby, Berlin.

Zu 3. Der RE. des KG. ist durchaus nicht zweifelfrei. Die Bestimmung des § 2 RMietG. kann überhaupt nicht als besonders klar bezeichnet werden. In der Praxis der MEA. ist im allgemeinen, so z. B. in Frankfurt a. M. und auch bei anderen

artig, besonders aber hatte sich, wie die amtliche Begründung zum Entwurfe (Stern, Reichsmietengesetz, 3. Aufl., S. 198) hervorhebt, gezeigt, daß infolge des Fehlens fester reichsrechtlicher Grundsätze für die Berechnung der Mieten die Spruchtätigkeit der Einigungsämter „eine außerordentliche Verschiedenheit aufweist". Der Beseitigung des Einflusses dieser bisherigen Regelung auf das Mietverhältnis und seiner Ersetzung durch die Regelung des RMietG. dienen drei Bestimmungen, zunächst § 1 Abs. 5 und § 24, die bestimmen, daß ein auf Grund der bisherigen Vorschriften festgesetzter Mietzins als vereinbart gilt und daher nach § 1 Abs. 1 durch die Wahl der gesetzlichen Miete beseitigt werden kann, dann aber § 2 Abs. 6. Diese Bestimmung ordnet an, daß der ortsübliche Mietzins nach Abs. 4 auch dann festzusetzen ist, wenn eine Festsetzung des ortsüblichen Mietzinses auf Grund landesrechtlicher Vorschriften erfolgt war. Dabei ist es unerheblich, ob das MEA. schon die vom RMietG. für das Reich eingeführten Gesichtspunkte beobachtet hatte. Mit Rücksicht auf die verschieden erfolgte Festsetzung des ortsüblichen Mietzinses sollten diese Festsetzungen einem neuen Verfahren vor dem MEA. nicht entgegenstehen (ebenso BayObLG., Rechtsentscheid v. 7. Jan. 1928 — BayObLGEntsch. 1928, 11; BayRpflZ. 1928, 98; DWohnArch. 1928, 193; Mietgericht 1928, 143). Daß aber, weil auf Grund landesrechtlicher Bestimmungen einmal für das Mietverhältnis als Friedensmiete der ortsübliche Mietzins festgesetzt war, dieser Umstand allein einen Grund zur Festsetzung der Friedensmiete nach dem RMietG. bilden solle, ist weder dem Wortlaut noch dem Zweck der Bestimmung zu entnehmen. Die Festsetzung soll nach § 2 Abs. 6 nach Abs. 4 erfolgen, also nicht nur nach Satz 3 des Abs. 4, der bestimmt, welcher Mietzins als Friedensmiete festzusetzen ist. Vielmehr ist durch die Bezugnahme auf den ganzen Inhalt des Abs. 4 klargestellt, daß auch die Voraussetzungen der Festsetzung, die Festsetzungsgründe des Abs. 4 gegeben sein müssen. Eine andere Auslegung würde auch dem Zwecke der Bestimmung zuwiderlaufen. Gerade weil Festsetzungen der Friedensmiete nach Landesrecht erfolgt waren, ohne daß die vom RMietG. geforderten Voraussetzungen gegeben waren, sollte die Möglichkeit geschaffen werden, diese zu beseitigen. Würde aber schon das Vorhandensein einer solchen älteren Festsetzung für sich allein trotz Fehlens der in § 2 Abs. 4 geforderten Voraussetzungen einen Grund zur Festsetzung der Friedensmiete bilden, so würde der landesrechtlichen Festsetzung ein Einfluß auf reichsrechtliche Regelung gegeben und würden die Grundsätze des RMietG. durchbrochen. Dieses soll aber gerade durch § 2 Abs. 6 vermieden werden. Es ist daher, wenn das MEA. den ortsüblichen Mietzins auf Grund landesrechtlicher Vorschriften festgesetzt hatte, auf Antrag nur dann die Friedensmiete nach § 2 Abs. 4 festzusetzen, wenn einer der im Abs. 4 bezeichneten Gründe gegeben ist, sonst aber die Friedensmiete festzustellen (ebenso Ebel-Lilienthal, RMietG. S. 40; Krüger-Herbot, Mietnotrecht S. 146; Brumby, Reichsmieten S. 96; Stern, RMietG. S. 54 Anm. 3e; a. M. Hertel, Gesetzliche Miete S. 245/46).

(KG., 17. ZivSen., RE. v. 19. Jan. 1929, 17 Y 112/28.) [D.]

*

Ämtern, angenommen worden, daß, wenn die Friedensmiete nach früheren Bestimmungen festgesetzt gewesen war, der Antrag auf eine neue Festsetzung ohne weiteres zugelassen wird. Diese Praxis hat auch ihren Grund, es spricht für dieselbe der Umstand, daß anderenfalls, wenn das MEA. die Friedensmiete vor dem RMietG. festgesetzt hatte, zu einer Neufestsetzung der Nachweis notwendig sein würde, daß die damals festgesetzte ortsübliche Friedensmiete gar nicht eine ortsübliche Friedensmiete i. S. des RMietG. war. Mindestens muß es doch als zweifelhaft erachtet werden, ob das RMietG. dies anordnen wollte. Näher liegt zweifellos die Auslegung des § 2 RMietG., daß alle früheren Festsetzungen als zweifelhaft und nicht dem Sinne des RMietG. entsprechend gelten sollen und daß deshalb eine neue Festsetzung, wenn dieselbe von der Partei gewünscht wird, auch erfolgen kann. Der RE. des KG. zeigt, daß die vorstehende Auslegung von angesehenen Schriftstellern, wie z. B. von Hertel (Gesetzliche Miete, S. 245 u. 246) und auch noch von vielen anderen geteilt wird. Die Ausführung des RE., in welcher von dem landesrechtlichen Einfluß auf die reichsrechtliche Regelung gesprochen wird, erscheint mir nicht recht klar. Wenn das RMietG. in dem oben angegebenen Sinne auszulegen ist, so handelt es sich nicht um eine landesrechtliche, sondern um eine reichsrechtliche Vorschrift. Der Hinweis in dem RE. darauf, daß auf den ganzen Inhalt des § 2 Abs. 4 Bezug genommen wird, halte ich nicht für zutreffend. So detailliert und genau ausgearbeitet sind diese Gesetze und speziell das RMietG. nicht, daß man derartige subtile Unterschiede und weitgehende Schlüsse aus denselben ziehen könnte.

Man wird sich allenfalls in der Praxis mit dem Endergebnis des RE. abfinden und denselben vorkommendenfalles zur Anwendung bringen können. Es scheint aber doch geboten, auf die Zweifel, welche in dieser Entsch. liegen, hinzuweisen und zur Erwägung zu stellen, ob nicht der einfachere Weg zur Lösung vorkommender Schwierigkeiten der wäre, ohne weiteres eine neue Festsetzung der Friedensmiete zuzulassen, wenn diese nach den früheren Bestimmungen festgesetzt worden ist. Übrigens werden ja die Fälle, in welchen der § 2 RMietG. überhaupt zur Anwendung zu kommen hat, immer seltener werden.

JR. Dr. Fritz Meyer, Frankfurt a. M.

4. § 4 RMietG. Die an die Berufsgenossenschaft zu zahlenden Beiträge für den Fahrstuhlführer können auf die Mieter nicht umgelegt werden. †)

Zu den Betriebskosten i. S. § 4 RMG. u. Abs. 5 PrVO. über die Regelung der gesetzl. Miete v. 25. Juni 1924, 26. März 1927 (PrGS. 36) gehören auch die Löhne der Hausangestellten. Sie sind durch die Hundertsätze der gesetzlichen Miete abgegolten. Abs. 4 derselben VO. bestimmt zwar, daß in denjenigen Gemeinden, die bisher eine Umlage der Löhne für die Hausangestellten (u. a. auch Fahrstuhlführer) in Geschäfts- und Industriehäusern angeordnet hatten, es bei dieser Regelung verbleibt, dafür aber die gesetzliche Miete um 2% gekürzt wird. Von dieser Befugnis hatte der Magistrat Berlin in § 5 seiner Bek. über die Mietzinsbildung v. 30. April 1924 Gebrauch gemacht, durch die Bek. über die Mietzinsbildung v. 26. Nov. 1926 ist aber § 5 gestrichen worden. Mit dem Inkrafttreten letzterer Bek. sind daher alle Hausangestelltenlöhne durch die für Betriebskosten festgesetzten Hundertsätze der gesetzlichen Miete abgegolten. Daß zu diesen Löhnen auch die Löhne des Fahrstuhlführers gehören, zeigt die Fassung des Abs. 4 VO. über die Regelung der gesetzlichen Miete. Sie können daher nicht gleichzeitig auch zu den Kosten des Fahrstuhlbetriebes i. S. § 9 VO. über die Mietzinsbildung in Preußen (§ 15 Berl. Bek. über die Mietzinsbildung v. 26. März und 26. Nov. 1926) gehören, da sonst in Geschäfts- und Industriehäusern ihre Umlage zweimal als Hausangestelltenlohn und als Fahrstuhlbetriebskosten hätte erfolgen können oder in anderen Häusern ihr Betrag einmal im Hundertsatz der gesetzlichen Miete abgegolten und ein zweites Mal als Fahrstuhlbetriebskosten durch Umlage in Rechnung gestellt worden wäre. Demnach gehört der Lohn des Fahrstuhlführers nicht zu den Kosten des Fahrstuhlbetriebs. Dasselbe muß für andere Aufwendungen des Hauseigentümers gelten, die nur zugunsten der Person des Fahrstuhlführers erfolgen, also insbes. Krankenkassenbeiträge, Beiträge zur Invalidenversicherung u. ähnl. Ob die an die Berufsgenossenschaft zu zahlenden Beiträge für den Fahrstuhlführer gleichfalls zu den persönlichen Kosten und nicht zu den Kosten des Fahrstuhlbetriebes i. S. § 9 VO. über die Mietzinsbildung gehören, hängt von der Natur dieser Beiträge ab. Diese Beträge werden nach §§ 731 ff., 623 RVO. von der Berufsgenossenschaft in ihrer Eigenschaft als Träger der Unfallversicherung erhoben. Durch diese Versicherung sollen aber nach §§ 544, 555 desf. Ges. die Schäden ersetzt werden, die dem Arbeitnehmer im Betriebe durch Körperverletzung oder Tötung entstehen. Die Beiträge dienen also der Person des Fahrstuhlführers, nicht dem Fahrstuhlbetriebe. Daher können diese Beiträge nicht auf die Mieter umgelegt werden.

(KG., 17. ZS., RE. v. 1. Okt. 1928, 17 Y 62/28.) [D.]

*

5. § 12 RMietG. Bei der Berechnung der von den Mietern zu tragenden Kosten der Heizstoffe für Sammelheizung und Warmwasserversorgung hat das MEA. nur zu prüfen, welche Menge von Heizstoffen tatsächlich verbraucht und welche Kosten dafür entstanden sind. Es hat nicht zu entscheiden, ob der Verbrauch übermäßig oder der Einkauf unwirtschaftlich vorgenommen ist. †)

Die Kosten der Heizstoffe für Sammelheizung und Warmwasserversorgung sind nach § 12 Abs. 1 RMietG. getrennt von der ge-

Zu 4. Der RE. folgt der vom LG. I Berlin im Beschl. v. 31. März 1928 (MietGer. 1928, 74) ausgesprochenen Ansicht. Es ist nur natürlich, daß die sozialen Lasten, die der Vermieter für den Fahrstuhlführer verauslagt, die gleiche rechtliche Behandlung haben, wie die Löhne der Hausangestellten überhaupt (ebenso Hertel, Bd. 5 Lief. 5 S. 204).

RA. Dr. Hans A. Meyer, Berlin.

Zu 5. Wenn auch die Heizstoffkosten ein Teil des Mietzinses sind, und deshalb dem MEA. im Gesetze die Prüfung des Maßstabes für die Umlegung zugewiesen wird, so erscheint die Zuweisung der Prüfung des tatsächlichen Verbrauches an das MEA. nicht durch die Bedeutung des MEA. des RMietG. begründet. Das MEA. soll nur die Verhältnisse im allgemeinen ordnende Bestimmungen treffen; der tatsächliche Verbrauch einer Sammelheizanlage ist aber in jeder Heizperiode verschieden und entzieht sich dadurch einer allgemeinen Feststellung; eine Feststellung durch das MEA. im einzelnen Falle kann deshalb den Maßstab für die gesetzliche Miete und damit die gesetzliche Miete i. S. des § 2 Abs. 1 nicht berühren. Wohl aber ist die Zuweisung der Entscheidung über die Ansprüche des Mieters wegen Mangelhaftigkeit der Heizung und Bedienung wegen vertragswidrigen Anschaffens von Heizstoffen aus den in der mitgeteilten Entscheidung angegebenen Gründen an das ordentliche Gericht gerechtfertigt.

JR. Dr. W. Müller, Leipzig.

gesetzlichen Miete zu berechnen und gemäß Abs. 2 derselben Bestimmung nach den Anordnungen der obersten Landesbehörde auf die Mieter umzulegen. Die oberste Landesbehörde kann eine Verpflichtung des Vermieters anordnen, dem Mieter Auskunft über die Höhe der Kosten der Heizstoffe zu geben. Aus diesen Vorschriften ist deutlich zu entnehmen, daß die gesamten für die Heizstoffe aufgewendeten Kosten von den Mietern als ein Teil der gesetzlichen Miete erstattet werden sollen. Bei der allgemeinen Fassung des Ges. können nur die wirklich aufgewendeten Kosten gemeint sein. Ihre Erstattung gehört also zur Zahlung der gesetzlichen Miete. Nur soweit die Höhe der aufgewendeten Kosten, also ihr Betrag, nicht ihre Notwendigkeit, streitig ist, liegt ein Streit über die Höhe der gesetzlichen Miete vor, für dessen Entsch. das MEA. nach § 1 Abs. 2 RMietG. zuständig ist.

Auch wenn ein Mieter zur Zahlung der gesetzlichen Miete verpflichtet ist, können ihm unter besonderen Umständen Minderungsrechte und Schadensersatzansprüche nach bürgerlichem Recht zustehen, falls die ihm gewährte Leistung des Vermieters sich mit seinem Vertragsanspruch nicht deckt. Solche Ansprüche berühren jedoch niemals die Höhe der gesetzlichen Miete, gehören also nicht zur Zuständigkeit des MEA., sondern sind vor den ordentlichen Gerichten geltend zu machen. Die Rechtslage muß die gleiche sein, wenn und insoweit aus dem Mietvertrage Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter entstehen, weil die Heizanlage mangelhaft, ihre Bedienung nicht ordnungsmäßig ist oder der Vermieter bei dem Einkauf und der Behandlung der Heizstoffe vertragswidrig gehandelt hat. Ob sich aus solchen Vorgängen Minderungsrechte oder Schadensersatzansprüche nach dem bürgerlichen Recht herleiten lassen, ist hier nicht zu prüfen. Es genügt die Erkenntnis, daß die angegebenen Tatsachen jedenfalls die Höhe der gesetzlichen Miete nicht beeinflussen, denn hieraus ergibt sich ohne weiteres, daß das MEA. sich auf die Prüfung des tatsächlichen Verbrauchs und des Maßstabes für die Umlegung zu beschränken hat, wenn es im Streitfalle über die Höhe der Heizkostenumlage als eines Teiles der gesetzlichen Miete entscheiden muß.

(KG., 17. ZivSen., RE. v. 1. Dez. 1928, 17 Y 90/28.) [D.]

*

6. § 13 RMietG. Die Wiederinbetriebsetzung der Warmwasserversorgung (§ 16 PrMietzVO.) kann nicht von einem Mieter beantragt werden, in bezug auf den der Beschluß des Mieteinigungsamtes auf ihre Einstellung nicht ergangen ist. †)

Nach § 16 PrMietzVO. kann das MEA. in den Fällen, in denen durch Beschluß des MEA. die Sammelheizung oder Warmwasserversorgung oder beide ganz oder teilweise eingestellt sind, auf Anruf des Vermieters oder eines Mieters die Wiederinbetriebsetzung ganz oder teilweise anordnen. Die Vorschrift sieht also ein Verfahren vor, dessen Zweck darin besteht, dem MEA. auf Antrag eine Abänderung seiner früheren Entsch. über die Einstellung zu ermöglichen. Da diese Änderung nur auf Antrag vorgenommen werden darf, so ist anzunehmen, daß zum Anruf berechtigt nur diejenigen Personen sind, denen gegenüber die früher beschlossene Einstellung der Sammelheizung oder Warmwasserversorgung Wirkung ausübt. Das können nur diejenigen sein, die an dem früheren Verfahren als Partei beteiligt waren. Nur ihnen gegenüber wirkt der ältere Beschluß gemäß § 15 RMietG. als vereinbarte Bestimmung des Mietvertrages. Deshalb kann ein Mieter, der von der Einstellung der Warmwasserversorgung durch den Beschluß des MEA. nicht betroffen ist, auch nicht als antragsberechtigt für die neue Entsch. gelten. Zu einer abweichenden Auffassung zwingt auch nicht der Umstand, daß § 16 vom Anruf des Vermieters oder eines Mieters spricht. Sofern mit dieser Wortfassung überhaupt eine Umgrenzung des Antragsrechts innerhalb der Mieterschaft beabsichtigt worden und die Verwendung des unbestimmten Geschlechtsworts nicht nur zur Vereinfachung des Satzbaus erfolgt ist, findet der Wortlaut eine hinreichende Erklärung darin, daß auch bei der Einstellung der ganzen Heizung oder Wasserversorgung nicht ein gemeinsamer Anruf seitens der sämtlichen Betroffenen gefordert wird, sondern jeder einzelne das neue Verfahren veranlassen kann (ebenso Lilienthal-Ebel, RMietG. zu § 16; Bandmann, Grundstückwarte 1928, 266).

(KG., 17. ZivSen., RE. v. 3. Nov. 1928, 17 Y 64/28.) [D.]

*

Zu 6. Die Entsch. mutet auf den ersten Blick etwas formalistisch an. Nimmt man die praktischen Bedürfnisse der Beteiligten zur Richtschnur, so sollte man meinen, daß die an dem früheren Verfahren des MEA. nicht beteiligten Mieter nicht weniger Interesse daran haben können, die Zentralheizung wieder in Gang zu bringen als diejenigen, die seiner Zeit die Einstellung der Sammelheizung veranlaßt haben oder wenigstens nach ihrer Meinung hierüber von dem MEA. befragt wurden. Stichhaltig begründet erscheint mir die Versagung der Antragserlaubnis keineswegs. Die von dem KG. zum Schluß angestellte Wortinterpretation, die eher das umgekehrte Ergebnis erwarten lassen sollte, mag als nebensächlich unbeachtet bleiben. Daß nur gegenüber den als Parteien des früheren Verfahrens auf Einstellung der Zentralheizung aufgetretenen Mietern der Beschluß des MEA. Wirkung ausübt und für diese eine Abänderung ihres Mietvertrags zur Folge hatte, ist kein unüberwindliches Hindernis, um auch den nichtbeteiligten Mietern jetzt das Antragsrecht zubilligen zu können. Man erinnert sich dabei des ganz anders lautenden Ausspruchs des KG. über die Prüfungspflicht des MEA. bezüglich der Rechtserheblichkeit seiner Entsch. für das Mietverhältnis der Parteien — bekanntlich hat das KG. das Recht zur Anstellung solcher Erwägungen bei Feststellung oder Festsetzung der Friedensmiete dem MEA. abgesprochen — und kann nicht umhin, im Hinblick auf jene RSpr. den jetzt eingenommenen Standpunkt des KG. etwas widerspruchsvoll zu finden. Wortlaut und Sinn des § 16 PrMietzVO. zwingen nicht zu dieser engeren Auslegung — wobei ich die von mir (JW. 1925, 1772 Anm.) im Gegensatz zu dem KG. verneinte Frage nach der Rechtsgültigkeit dieser Bestimmung nicht wieder aufrollen will. Die VO. wollte doch wohl allen Mietern, die ein berechtigtes Interesse an der Wiederinbetriebsetzung der Sammelheizung haben, das Recht zur Antragstellung geben. Und ein solches Interesse ist zweifellos auch auf seiten der Mieter vorhanden, die an den früheren Einstellungsbeschluß nicht gebunden sind. Meist werden sie daraufhin die stillschweigende Konsequenz gezogen und sich gleichfalls ohne Sammelheizung beholfen haben, weil sie andernfalls mit der Ausdehnung des Beschlusses auf sie zu rechnen haben; die Geltendmachung ihrer bestehenden zivilrechtlichen Ansprüche auf Sammelbeheizung würde für sie aussichtslos sein und ihnen nur unnötige Kosten verursachen, weil der Vermieter im Regelfall hierauf sofort mit einem Antrage an das MEA., die Einstellung der Zentralheizung auch gegenüber diesen Mietern zu verfügen, antworten würde. Selbst wenn aber der Vermieter diesen Mietern bisher Sammelheizung gewährt hätte, so ist es für sie keineswegs dasselbe, ob das gesamte Haus zentralbeheizt wird oder nur die von dem Mieter bewohnte Etage. Diese Erwägungen müssen zur Ablehnung des engherzigen Standpunkts des KG. auch bei rein formeller Betrachtung führen.

Die Tragweite des RE. wird allerdings erheblich durch die Tatsache vermindert, daß die Mieter, denen gegenüber der Einstellungsbeschluß des MEA. keine Wirkung äußert, ja durch Klage vor dem ordentlichen Gericht ihren nicht verlorenen Anspruch auf Ingangsetzung der Sammelheizung wenigstens für die von ihnen bewohnten Räume zur Durchsetzung bringen können. Auffälligerweise weist die abgedruckte Begründung des KG. hierauf mit keinem Worte hin. Wenn das nicht lediglich auf verkürzten Abdruck der Entscheidungsgründe zurückzuführen ist, vermag ich mir das nur so zu erklären, daß das KG. nicht ohne Not eine weitere Rechtsfrage, zu deren Beantwortung die gestellte Frage nicht unbedingt zwang, anschneiden wollte. Es wäre das dann ein Musterbeispiel für eine auch von anderen Obergerichten, insbes. dem RG. geübte übervorsichtige Praxis, die ich für außerordentlich bedenklich halte. Man weist aus formellen Gründen einen Antrag ab, läßt aber die unterlegene Partei völlig im Unklaren darüber, welchen Weg sie nunmehr einschlagen soll, um zu ihrem unbeanstandbaren Recht zu kommen. Damit wird man dem nicht zu leugnenden Bedürfnis der Parteien keineswegs gerecht, und man sollte um deswillen lieber die ängstlich vermiedene Gefahr auf sich nehmen, seinen Standpunkt auch einmal für einen nachfolgenden, aus der Abweisung sich zwangsläufig entwickelnden Prozeß schon im voraus festzulegen, statt sich alle Türen für diesen Fall offenzuhalten. Ich verkenne gewiß nicht das Gewicht der Gründe, die gegen einen solchen Usus sprechen, halte aber doch das Interesse der Partei, der ihr Recht auf dem einfachsten und kürzesten Weg werden soll, für höherstehend als die Vorteile einer engen Beschränkung der Gerichte auf den jeweils gegebenen Entscheidungstatbestand.

Hier geht nun gar die Scheu vor dem Eingriff in die Meinung eines später entscheidenden Gerichts so weit, daß man die Begründung der Entsch. nahezu unverständlich macht für jeden, der nicht mit den berührten Fragen als Spezialist vertraut ist, und daß gerade der Gesichtspunkt, der allein die getroffene Entsch. allenfalls zu stützen vermöchte, höchstens zwischen den Zeilen erwähnt wird. Daß ja auch dann das Ergebnis des KG. nicht zu billigen ist, glaube ich durch den Hinweis auf die besonderen Interessen der am Einstellungsverfahren nicht beteiligt gewesenen Mieter genügend belegt zu haben. Praktisch läuft es doch auf dasselbe hinaus, ob diese Mieter zunächst die ordentlichen Gerichte angehen und dann von dem bekl. Vermieter in ein Verfahren vor dem MEA. auf Einstellung der Zentralheizung verwickelt werden, oder ob die Mieter selbst zuerst die Meinung des MEA. über Einstellung oder Wiederinbetriebsetzung der Zentralheizung durch ein entsprechendes Verfahren zu ermitteln suchen und erst dann nötigenfalls das ordentliche Gericht bemühen. Der letztere Weg ist jedenfalls einfacher und mit weniger Kosten verknüpft, weil eine gerichtliche Klage sich in der Regel, nachdem das MEA. gesprochen hat, überhaupt erübrigen, der Vermieter es auf diesen für ihn völlig aussichtslosen Prozeß gar nicht erst ankommen lassen wird.

Prof. Dr. Ruth, Halle a. d. S.

7. § 13a RMietG. Für die Festsetzung einer Zusatzmiete genügt es, daß der Mieter oder die Mehrheit der beteiligten Mieter der baulichen Veränderung nachträglich zugestimmt hat. †)

§ 13a RMietG. ist durch Art. I Ziff. 3 des Ges. v. 10. Juli 1926 (RGBl. I, 403) eingefügt worden. Er bestimmt, daß der Vermieter bei der Schaffung baulicher Veränderungen, die den Gebrauchswert des Gebäudes oder Gebäudeteils erhöhen, für die angemessene Verzinsung und Tilgung der Kosten eine Zusatzmiete fordern kann. Der Grund für diese Bestimmung war der Umstand, daß die Festsetzung der Friedensmiete wegen baulicher Veränderung nach § 2 Abs. 4 RMietG. dem Vermieter unter Umständen nicht genügend Deckung für die Mehraufwendungen brachte (vgl. Ebel: DWohnArch. 1926, 454). Die Festsetzung der Zusatzmiete ist nun u. a. davon abhängig, daß die Mieter der baulichen Veränderung zugestimmt haben. Diese Zustimmung ist erfordert, um zu verhindern, daß der Vermieter gegen den Willen der Mieter seinen Vermögenswert, das Miethaus, durch bauliche Verbesserungen erhöht und die Kosten der Erhöhung dieses Wertes trotz der Ablehnung der Verbesserung durch die Mieter auf diese abwälzt. Unter Zustimmung ist nach §§ 183, 184 BGB. sowohl die vorherige (Einwilligung) als auch die nachträgliche (Genehmigung) zu verstehen. Dafür, daß § 13a den Begriff der Zustimmung auf die Einwilligung beschränke, ist weder der Entstehung, noch dem Zweck der Bestimmung etwas zu entnehmen. Zutreffend weist die Beschwerdestelle darauf hin, daß auch wirtschaftliche Erwägungen gegen eine derartige Einschränkung sprechen, denn nach Ausführung der Arbeiten haben die Mieter besser die Möglichkeit, an Hand der vom Vermieter vorzulegenden Rechnungen die Kosten zu übersehen und sich dann zu entscheiden, ob sie der Ausführung zustimmen. Es genügt daher (entgegen der nicht näher begründeten Ansicht von Krüger-Herbot, Mietnotrecht, Anm. I zu § 13a) für die Festsetzung einer Zusatzmiete, wenn die übrigen Voraussetzungen des § 13a gegeben sind, die nachträgliche Zustimmung des Mieters oder der Mehrheit der beteiligten Mieter (ebenso Ebel-Lilienthal, Anm. 2 zu § 13a und Graetzer, Bem. 4 zu § 13a).

(KG., 17. ZivSen., RE. v. 16. März 1929, 17 Y 16/29.) [D.]

Zu 7. Die verschiedenen Änderungsgesetze der ursprünglichen Mietrecht-Not-Gesetzgebung bezwecken im wesentlichen Erleichterungen der Vermieterrechte. Hierzu gehört auch das Änderungsgesetz v. 10. Juli 1926, das den § 13a RMietG. gebracht hat. Durch diese Bestimmung soll einerseits der Vermieter nicht daran gehindert werden, den Kapitalwert des Mietgrundstückes zu erhöhen, andererseits der Mieter für die dadurch gewonnenen Vorteile durch eine besondere auf den Fall abgestimmte Zusatzmiete sich an der Verzinsung und Tilgung dieses Kapitals beteiligen. Aber der Vermieter soll nicht einseitig und gegen den Willen der Mieter seinen Vermögenswert nur auf Kosten der Mieter verbessern können. Darum ist die „Zustimmung" des Mieters oder Mehrheit der Mieter Voraussetzung der Pflicht zur Zusatzmiete.

Das RMietG. enthält keine Begriffsmerkmale oder sonstige Erläuterungen des Wortes „Zustimmung", auch nichts darüber, ob die vorherige Zustimmung (Einwilligung) und die nachfolgende Zustimmung (Genehmigung) die gleiche oder verschiedene Wirkungen für eine Auslösung der Folgen des § 13a haben.

Für den durch das KG. entschiedenen Fall ist die Gleichstellung der nachträglichen Genehmigung mit einer vorherigen Einwilligung jedenfalls berechtigt, weil eine „Zustimmung" vorliegt, auf welche §§ 183 und 184 BGB. Anwendung finden.

Aber in seiner Allgemeinfassung kann der vom KG. ausgesprochene Rechtssatz zu Mißverständnissen und falschen Anwendungen führen. Dem Gesetzgeber ist jedenfalls der Begriff der „Zustimmung" nach dem BGB. vorgeschwebt. Aber die §§ 183 und 184 behandeln lediglich die im § 182 vorgesehenen Fälle, die vorherige (Einwilligung) und nachherige (Genehmigung) Zustimmung, „wenn die Wirksamkeit eines Vertrages oder ein einseitiges Rechtsgeschäft ... von der Zustimmung eines Dritten abhängt ..." Auch sonst findet sich im BGB. das Wort Zustimmung, Einwilligung und Genehmigung nur in Verbindung mit einem Vorgang, bei dem die Wirksamkeit eines Vertrages oder eines einseitigen Rechtsgeschäftes von der Zustimmung eines Dritten abhängt und damit im Zusammenhang steht (z. B. Aufhebung des Pfandrechtes, das mit dem Rechte eines Dritten belastet ist, der Frau zu Rechtshandlungen des Mannes, des Mannes zu Rechtshandlungen der Frau, des gesetzlichen Vertreters zu Rechtshandlungen des Vertretenen usw.). Für die Willenseinigung der unmittelbaren Vertragsparteien spricht das Gesetz von „Antrag" und „Annahme" (§§ 145 ff.) „Einigung", „Vereinbarung", „Einverständnis", „Verabredung". Die „Zustimmung" wurde in zwei Spielarten („Einwilligung" und „Genehmigung") geteilt, geht also vom „Dritten" aus und setzt einen Vertrag oder eine „einseitige Willenserklärung" i. S. des § 182, sohin immer zwei oder mehr Beteiligte, abgesehen von dem „zustimmenden" Dritten voraus. Wenn der § 13a RMietG. von „Zustimmung" spricht, so wird im Gegensatz zum Sprachgebrauch des BGB. keine Mehrzahl von zwei oder mehr unmittelbar vertragschließenden Parteien angenommen, zu deren Abmachungen eine Zustimmung des Dritten zu geben ist. Vielmehr spricht § 13a nur von der Zustimmung zu einem rein tatsächlichen Vorgang, nämlich den baulichen Veränderungen, welche mit Zustimmung des Mieters oder der Mehrheit der beteiligten Mieter vorgenommen sind, also von „vollendeten Tatsachen". Das ist aber offenbar nicht so gemeint, daß die vollendete Tatsache der vorgenommenen baulichen Veränderungen eine Voraussetzung der Zustimmung ist, sondern eine Voraussetzung der Erhöhung des Gebrauchswertes und daß sich die Zustimmung auf den gesamten Vorgang der baulichen Veränderungen bezieht, unabhängig von dem Zeitpunkt, in welchem diese „Zustimmung" in Erscheinung kommt, vor dem Vorgang, während des Vorganges oder nach dem Vorgang.

Immerhin aber muß die Zustimmung sich als eine Willenserklärung darstellen, die bei der gegebenen Formfreiheit auch durch konkludente Handlungen und Nichthandlungen (Stillschweigen) zum Ausdruck kommen kann. Über all das enthält der § 13a nichts. Aber der § 182 spricht von einer Erklärung der Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung, womit nach anerkanntem Rechte irgendwelche Art einer Willenserklärung eingeschlossen ist (soweit nicht besondere Vorschriften gegeben sind).

Im Falle der KGEntsch. besteht kein Zweifel. Der Hausherr hat — nachträglich — um die Zustimmung der Mieter ausdrücklich ersucht und die Zustimmung der Mehrheit der Mieter ausdrücklich erhalten. Hier liegt also eine Art von vertraglicher Rechtsbeziehung vor, ein Zustimmungsvertrag, in welchem der Vermieter die bauliche Verbesserung angeboten, die Mieter die bauliche Verbesserung ausdrücklich angenommen haben. Oder, wenn man die Zustimmung als eine einseitige Willenserklärung des Mieters auffassen soll, so wurde sie doch auf ausdrückliche Veranlassung des Vermieters ausdrücklich abgegeben in voller Erkenntnis der Rechtsfolgen und hat damit einen vertraglichen Untergrund bekommen.

Der Zusammenhang mit § 182 und damit die Berechtigung zur Anwendung der §§ 183 und 184 ist damit augenscheinlich.

Wie aber liegt die Frage für den Zustimmungsbegriff des § 13a außerhalb eines vertragsähnlichen Vorganges?

§ 13a macht von der Zustimmung des Mieters oder der Mehrheit der beteiligten Mieter das Recht auf die Zusatzmiete (von anderen Nebenvoraussetzungen abgesehen) deshalb abhängig, weil der Vermieter nicht gegen den Willen der Mieter seinen Vermögenswert durch bauliche Veränderungen auf teilweise Kosten der Mieter erhöhen soll. Mit anderen Worten: Es ist dem Ermessen der Mieter überlassen, den baulichen Veränderungen zuzustimmen oder die Zustimmung zu verweigern. Die Verweigerung der Zustimmung nimmt dem Hausherrn nicht das Recht zur Vornahme der baulichen Veränderungen (falls nicht auf Grund des Mietsverhältnisses, z. B. bei Arbeiten im Mietraum, die Veränderung verhindert werden kann) wohl aber das Recht, von dem widersprechenden Mieter die Zusatzmiete zu verlangen.

Bei Schaffung des § 13a dachte der Gesetzgeber vor allem an Wasserleitungen, Kanalisation, elektrische Beleuchtung, Warmwasserversorgung, Fahrstuhl und ähnl. (vgl. Kiefersauer, ErgBd. S. 171). Nun kann der Hausherr aber zweifellos einen Teil seiner baulichen Veränderungen und Verbesserungen vornehmen, ohne daß der Mieter das Geringste dareinreden kann, die Zustimmung des Mieters also nach keiner Richtung zur Vornahme erforderlich ist.

Dieses geschieht bei allen Maßnahmen, welche das Mietsverhältnis nicht unmittelbar berühren. Im Falle des KG. konnte der Vermieter das neue Treppenhaus bauen, ohne den Mieter zu fragen, außerhalb der Wohnung Treppenbeleuchtungen, Steigleitungen, Fahrstühle usw. angebracht haben, ohne daß der Mieter das Recht hätte, dagegen etwas einzuwenden. Wird der Mieter also nicht gefragt, so kann er weder zustimmen noch verweigern, und wird er gefragt, so kann er sich in seiner Antwort darauf berufen, daß seine Entsch. wegen Rechtsmangel gegenstandslos ist und daß er es als eine Privatsache des Hausherrn oder der interessierten Mieter betrachte, so eine Verbesserung machen zu lassen oder nicht. Anders liegt die Frage, wenn es sich um bauliche Veränderungen handelt, zu deren Vorname — beispielsweise innerhalb einer Mietwohnung — die Zustimmung des Mieters erforderlich ist. Hier wird die Zustimmung ausdrücklich, stillschweigend oder durch „schlüssige Handlungen" erteilt.

Aber bleiben wir bei dem Fall des neuen Treppenhauses, der elektrischen Treppen- und Flurbeleuchtung, des Fahrstuhles, als drei Beispielen, in denen der Mieter nichts dareinzureden hat. Er wird nicht gefragt und nicht auf eine Zahlungsbeteiligung hingewiesen, der Hausherr läßt das alles, ohne den Mieter bei-

Wohnungsmangelgesetz.

8. § 2 WohnmangG. Hat der Verfügungsberechtigte eine Wohnung in räumlich selbständige Wohnungen geteilt, so kann jede der Teilwohnungen für sich in Anspruch genommen werden. †)

Bilden mehrere Räume eine einheitliche Wohnung, so liegt in der Vermietung dieser Räume an mehrere Parteien, von denen jeder nur den Besitz an einem Teil der Räume erhält, noch keine für die Anwendung der Wohnungsmangelvorschriften rechtlich erhebliche Teilung der Wohnung. Vielmehr bleiben die Räume auch im Falle einer solchen Vermietung unselbständige Teile der einheitlichen Wohnung. Bei der Prüfung der Zulässigkeit einer Inanspruchnahme ist die Wohnung also auch weiterhin als eine einzige Wohnung zu betrachten. Anders liegt es dagegen, wenn die räumliche Einheit der Wohnung selbst in irgendeiner Form aufgehoben worden ist, wenn also an die Stelle der einheitlichen Wohnung mehrere Teilwohnungen getreten sind, die selbst eine jede eine räumliche und wirtschaftliche Einheit bildet. Für den Fall, daß mehrere selbständige Teilwohnungen entstanden sind, die räumlich keine Einheit mehr bilden, ist die Inanspruchnahme jeder einzelnen Teilwohnung unbedenklich zulässig.

Die Beschwerdestelle ist der Auffassung, daß die Teilung einer Wohnungseinheit in mehrere selbständige Teilwohnungen ohne die Zustimmung des WohnA. verboten sei. Diese Annahme geht fehl; sie findet im geltenden Recht keine Unterlage. Eine ausdrückliche Vorschrift vermag auch die Beschwerdestelle nicht anzuführen, sie glaubt nur, aus den Bedürfnissen der öffentlichen Raumwirtschaft, aus § 2 WohnmangG. und aus der zweiten PrLockVO. v. 4. Okt. 1927, den angegebenen Schluß ziehen zu sollen. Indessen hat die öffentliche Wohnungswirtschaft einen besonders starken Bedarf gerade an kleinen Wohnungen. Die Teilung größerer Wohnungseinheiten in selbständige Teilwohnungen wird deshalb nicht verboten, sondern sogar begünstigt, wie die zweite PrLockVO. v. 4. Okt. 1927 zeigt. Diese VO. knüpft bei Wohnungen von einer bestimmten Mindestgröße an die Teilung, die von einer Zustimmung des WohnA. nicht abhängig gemacht wird, für den Verfügungsberechtigten den Vorteil, daß die Teilwohnungen im wesentlichen von der Raumwirtschaft befreit werden. Verboten ist dagegen durch § 2 WohnmangG. und die entsprechenden örtlichen Anordnungen die Vereinigung mehrerer Wohnungen ohne die vorherige Zustimmung der Gemeindebehörde. Die Beschwerdestelle legt dem Umstande entscheidende Bedeutung bei, daß die erwähnte LockVO. nur die Teilung solcher Wohnungen behandelt, die fünf oder mehr Wohnräume aufweisen. Daraus ergibt sich keineswegs, daß die Teilung kleinerer Wohnungen verboten ist. Vielmehr erklärt sich die Beschränkung der VO. auf die großen Wohnungen daraus, daß nur sie eine so geringe Bedeutung für die öffentliche Bewirtschaftung haben, daß man zu ihrer Teilung durch den Vorteil der Freigabe anreizen zu können glaubte. Bei den Wohnungen geringeren Ausmaßes wollte man dagegen auf die Heranziehung der etwa geschaffenen Teilwohnungen zur Verteilung durch das WohnA. nicht verzichten, konnte also für solche Teilungen nicht den gleichen Vorteil zusagen. Daß diese Teilungen überhaupt nicht stattfinden dürften, folgt daraus nicht. Wäre ein solches Verbot der Teilung jemals beabsichtigt gewesen, so würde jede Erklärung dafür fehlen, daß es nirgends ausgesprochen und damit auf die Strafverfolgung verzichtet ist, obwohl man die Vereinigung mehrerer Wohnungen in § 17 Ziff. 1 WohnmangG. mit Strafe bedroht hat.

Aus diesen Gründen ist ohne Bedenken zu entnehmen, daß die Teilung einer Wohnung auch ohne die Zustimmung der Gemeindebehörde zulässig ist.

Doch selbst wenn es einer Zustimmung des WohnA. zu der Teilung bedurft hätte, so könnte doch die Inanspruchnahme der geschaffenen selbständigen Wohnungen niemals deshalb unzulässig sein, weil die Teilung ohne die Zustimmung ausgeführt worden ist. Das Erfordernis der Zustimmung wäre dann nur zum Schutze des allgemeinen Raumbedürfnisses und zur Erhaltung des für die öffentliche Verteilung verfügbaren Raumes aufgestellt. Auf seine Nichtbeachtung könnte sich dann nur die Gemeindebehörde berufen, nicht aber dürften ihre Befugnisse infolge der Nichtbeachtung dieser Schutzvorschrift verringert werden. Vor allem aber könnte sich der Verfügungsberechtigte, der die Teilung unerlaubt vorgenommen hat, niemals auf seinen eigenen Verstoß zu seinem Vorteil berufen. Endlich würde die nachträgliche Zustimmung der Gemeindebehörde darin zu finden sein, daß sie den geschaffenen Zustand anerkennt, indem sie die selbständigen Einzelwohnungen als solche in Anspruch nimmt.

Hiernach war die gestellte Frage in dem Umfange, in dem sie für den Fall erheblich sein kann, dahin zu beantworten, daß jede der räumlich selbständigen Teilwohnungen in Anspruch genommen werden kann. Ob aber in dem zur Entsch. stehenden Falle solche selbständigen Teilwohnungen vorliegen, bleibt der Prüfung der Beschwerdestelle überlassen.

(KG., 17. ZivSen., RE. v. 16. Febr. 1929, 17 Y 3/29.) [D.]

*

9. § 4 WohnmangG. Der RE. v. 4. Mai 1925, 17 Y 67/25, wonach der Verfügungsberechtigte auch nach Rechtskraft der Inanspruchnahme im Verfahren auf Festsetzung des Zwangsmietvertrages noch geltend machen kann, daß für ihn aus der Vermietung an sich oder aus der Art des Mieters ein unverhältnismäßiger Nachteil zu besorgen ist, wird aufrechterhalten. †)

§ 4 WohnmangG. bestimmt, daß das WohnA. für unbenutzte Wohnräume von dem Verfügungsberechtigten verlangen kann, daß er mit einem Wohnungsuchenden innerhalb einer angemessenen Frist einen Mietvertrag abschließt, und daß, wenn ein Mietvertrag nicht zustande kommt, das MEA. auf Anrufen des WohnA. einen Mietvertrag festsetzt, falls für den Verfügungsberechtigten kein unverhältnismäßiger Nachteil aus der Vermietung an sich oder aus der Art des Mieters zu besorgen ist. Entsprechende Bestimmungen sind gem. § 6 WohnmangG. in örtlichen Anordnungen, und zwar für Berlin durch §§ 7, 11 BerlWohnNotR. v. 21. Mai 1927, getroffen. §§ 7, 11 BerlWohnNotR. stimmen, soweit es für die gestellte Rechtsfrage in Betracht kommt, mit § 4 WohnmangG. überein. Es ist also nach diesen Bestimmungen grundsätzlich beim Abschluß des Zwangsmietvertrags zu prüfen, ob für den Verfügungsberechtigten ein un-

---

zuziehen, machen, der Mieter kann weder protestieren noch die Veränderungen hindern. Aber danach muß er über die neue Treppe gehen, muß von der elektrischen Einrichtung des Stiegenhauses Gebrauch machen oder doch davon Vorteile haben. Liegt darin eine Zustimmung i. S. des § 13a? Beim Fahrstuhl vielleicht, wenn er ihn benützt, keinesfalls, wenn er ihn absichtlich nicht benützt, im Falle der neuen Treppe, der Flurbeleuchtung aber sicherlich nicht.

Hier können sich aber wesentliche Unterschiede ergeben für eine vorherige Einwilligung und nachträgliche Genehmigung, nämlich dann, wenn die nachträgliche Genehmigung nur in der notwendigen, unvermeidbaren Anerkennung und Verwendung des geschaffenen Zustandes besteht.

Aus diesen Erwägungen heraus lassen sich folgende Grundsätze herleiten:

1. Die „Zustimmung" i. S. des § 13a RMietG. soll eine zweifelfreie Willenserklärung des Mieters darstellen, welche dem Hausherrn gegenüber zu erklären oder aus schlüssigen Handlungen zu folgern ist und das volle Bewußtsein des Inhalts eines vertraglichen Rechtsaktes voraussetzt;

2. daß unter der Voraussetzung der Ziff. 1 vorherige und nachherige Zustimmung gleichgestellt ist;

3. daß aber eine nachträgliche Genehmigung dann nicht einer vorherigen Zustimmung gleichgestellt werden kann, wenn die nachträgliche Genehmigung oder Zustimmung nur in der unvermeidlichen und nicht zu hindernden Duldung, Hinnahme und Verwendung der baulichen Verbesserung besteht, deren Vornahme seitens des Mieters nicht widersprochen werden konnte.

Das MEA. entscheidet nicht nur über die Höhe und Verteilung einer Zusatzmiete, sondern auch über die Vorfrage, ob eine einwandfreie „Zustimmung" vorliegt.

JR. Dr. Buchmann, Regensburg.

Zu 8. Der RE. spricht die Zulässigkeit der Inanspruchnahme von verselbständigten Teilen einer Wohnung unter fünf Zimmern aus.

Ihm kann nur gefolgt werden. Denn einmal wird die Inanspruchnahme eines räumlich und wirtschaftlich getrennten ehemaligen Wohnungsteils durch keine Vorschrift ausgeschlossen, insbes. auch nicht durch § 2 PrVO. v. 12. Dez. 1924 (GS. 760). Wer eine Wohnung seines Hauses in der gedachten Weise teilt, kann sich also nicht auf die Unzulässigkeit der Inanspruchnahme von Wohnungsteilen stützen, denn im Zeitpunkte der Inanspruchnahme — auf ihn kommt es an — hat der beanspruchte Raum keinen Teilcharakter mehr (KG. RE. 17 Y 9/26 = JW. 1927, 277).

Andererseits konnte auch eine gesetzwidrige Aufstellung die Inanspruchnahme nicht ausschließen. Im übrigen wendet sich der RE. mit Recht dagegen, daß ein solches Aufteilungsverbot, von dem nirgends die Rede ist, aus der 2. PrLockVO. v. 4. Okt. 1927 (GS. 192) gefolgert wird. Diese VO. setzt die rechtliche Teilbarkeit von Wohnungen voraus, schafft sie aber nicht erst; vielmehr liegt ihre Bedeutung nur darin, daß sie an die Teilung von größeren Wohnungen (ab fünf Räumen) die Rechtsfolge der freien Vermietbarkeit der geschaffenen Wohnungsteile knüpft und ebenso in bezug auf sie die freie Kündbarkeit und die Freiheit in der Bemessung des Mietzinses ausspricht (§§ 1, 3 zit.).

RA. Brumby, Berlin.

Zu 9. A. Trotz OLG. Rostock (v. 4. Okt. 1924: EA. 1924, 347), Hertel, WohnmangG.[3] S. 41 und Hein: JW. 1925, 2485 hält das KG. an seinem Standpunkt fest, wonach der von der Beschlagnahme Betroffene auch noch nach Rechtskraft der Beschlagnahme im Verfahren über den Zwangsmietvertrag geltend machen kann, daß die durch die Beschlagnahme erzwungene Vermietung an sich für ihn einen unverhältnismäßigen Nachteil zur Folge haben kann. Damit

verhältnismäßiger Nachteil aus der Vermietung an sich oder aus der Art des Mieters zu besorgen ist. Ist die Inanspruchnahme von Wohnraum in der von § 4 WohnmangG. unmittelbar bezeichneten Weise erfolgt, daß ein bestimmter Wohnungsuchender dem Verfügungsberechtigten zugewiesen wird, so wird diese Inanspruchnahmeverfügung in der Regel, zumal wenn das WohnA. dem Verfügungsberechtigten, wie es § 11 BerlWohnNotR. für Berlin vorschreibt, eine Woche Frist zum freiwilligen Abschluß des Mietvertrags mit dem Wohnungsuchenden läßt, nach Ablauf dieser Frist rechtskräftig geworden sein, und doch sieht § 4 WohnmangG. und ebenso § 11 BerlWohnNotR. ausdrücklich vor, daß beim Abschluß des Zwangsmietvertrags vom MEA. zu prüfen ist, ob für den Verfügungsberechtigten ein verhältnismäßiger Nachteil aus der Vermietung an sich oder aus der Art des Mieters zu besorgen ist, daß also hierbei, wie die Beschwerdestelle zutreffend ausführt, das billige Ermessen, und zwar insbes. unter den beiden bezeichneten Gesichtspunkten, anzuwenden ist. Gegenüber dieser ausdrücklichen Bestimmung geht es nicht an, die Prüfung des unverhältnismäßigen Nachteils deshalb auszuschließen, weil die Inanspruchnahmeverfügung rechtskräftig geworden ist.

Gilt dies schon für die in § 4 WohnmangG. zunächst vorgesehene Inanspruchnahme durch Bezeichnung von Wohnungsuchenden, die dem Verfügungsberechtigten gegenüber einen viel deutlicheren Eingriff in seine Rechte darstellt als die abstrakte Inanspruchnahme, so muß dies erst recht für diese gelten, deren Zulässigkeit erst mittelbar aus den gesetzlichen Bestimmungen gefolgert worden ist. Dabei kann es weiter keinen Unterschied machen, ob die Inanspruchnahmeverfügung deshalb endgültig geworden ist, weil der Verfügungsberechtigte sie binnen der nach § 16 WohnmangG., § 2 PrAusfBest. zum WohnmangG. v. 11. Sept. 1923 i. Verb. m. Ziff. 5 PrAusfVorschr. v. 3. Juli 1920 gesetzten Frist von einer Woche nicht angefochten hat oder weil die Beschwerde erfolglos blieb. Dieser Auffassung steht auch nicht der RE. v. 6. Okt. 1924, 17 Y 102/24 (JFG. ErgBd. 2, 91; JW. 1924, 2011; beschränkt das KG. die Rechtskraft der Beschlagnahme auf deren übrige Voraussetzungen, in der Annahme, daß das positive Recht dazu zwinge. Der Meinungsstreit ist eine Folge der unsympathischen und dem Laien unverständlichen Auseinanderreißung von Beschlagnahme- und Zwangsmietvertragsverfahren.

JR. Dr. Bruno Stern, Würzburg.

Fetzsetzung eines Zwangsmietvertrages beantragt, ohne in diesem Verfahren durch die Unterlassung der Beschwerde irgendwie in seiner Verteidigung gegen den Antrag des WohnA. beschränkt zu werden. Wenn das Gesetz sagt, daß das MEA. auf Antrag des WohnA. einen Mietvertrag festsetzt, wenn kein unverhältnismäßiger Nachteil aus der Vermietung an sich oder aus der Art des Mieters für den Verfügungsberechtigten zu besorgen ist, so folgt daraus keineswegs, daß die Prüfung des MEA. sich auf diese beiden Punkte zu beschränken hatte, sondern das MEA. hat selbstverständlich zunächst zu prüfen, ob überhaupt die formalen und materiellen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme gegeben sind. Denn diese Prüfung ist etwas Selbstverständliches, und durch den betr. Passus wird das Prüfungsrecht des MEA. nicht eingeschränkt, sondern ausgedehnt, indem das MEA. trotz der formalen und materiellen Voraussetzungen die Festsetzung eines Zwangsmietvertrages abzulehnen hat, wenn ein unverhältnismäßiger Nachteil für den Verfügungsberechtigten zu besorgen ist.

Das Gesetz betrachtet die Zuweisung und den späteren Antrag auf Festsetzung eines Zwangsmietvertrages nicht als zwei getrennte Dinge, sondern nur als zwei aufeinander folgende Akte eines einheitlichen Verfahrens. Wäre der Standpunkt des KG. richtig, dann würde es bei jeder Zuweisung mit nachfolgendem Antrag auf Festsetzung eines Zwangsmietvertrages zwei an sich gesonderte Verfahren geben, nämlich eins über die Beschwerde gegen die Inanspruchnahme und das zweite über den Antrag auf Festsetzung des Zwangsmietvertrages. Es bestünde nicht einmal ein rechtlicher Zwang, die beiden Verfahren miteinander zu verbinden, wenn natürlich auch aus Zweckmäßigkeitsgründen eine solche Verbindung in der Regel erfolgen wird. Genau genommen müßte dann auch bei einheitlichen Entsch. bei Festsetzung des Zwangsmietvertrages zugleich zum Ausdruck gebracht werden, daß die Beschwerde des Verfügungsberechtigten gegen die Inanspruchnahme zurückgewiesen wird. Was dann aber, wenn der Verfügungsberechtigte nur gegen die Zurückweisung seiner Beschwerde, nicht auch gegen den Zwangsmietvertrag Rechtsbeschwerde einlegt und mit dieser durchdringt, z. B. weil das MEA. zu Unrecht das Vorliegen eines neu geschaffenen Raumes verneint hat?

Nach dem RE. v. 11. Juli 1925 (17 Y 96/25; Hertel Bd. IV, 7 Nr. 171 = JW. 1925, 2622) stellt der Antrag auf Festsetzung eines Zwangsmietvertrages keine Beschlagnahme dar, setzt vielmehr eine bereits erfolgte Beschlagnahme voraus. Es ist an kleinen Orten in dringenden Fällen sehr wohl möglich, daß dem Verfügungsberechtigten in einem dringenden Falle nur eine Frist von 24 oder 48 Stunden zum Abschluß eines Mietvertrages gesetzt wird, und daß schon vor Ablauf der Wochenfrist für Einlegung einer Beschwerde gegen die Inanspruchnahme ein Zwangsmietvertrag festgesetzt wird. Soll dann der Verfügungsberechtigte neben der Rechtsbeschwerde gegen den Zwangsmietvertrag, über welche die Beschwerdestelle zu entscheiden hat, auch noch eine Beschwerde gegen die Beschlagnahme selbst einlegen, über die dann wieder das MEA. zu entscheiden hätte? Dem Wesen des § 4 wird man m. E. nur gerecht, wenn man die in der Zuweisung von Wohnungsuchenden liegende Beschlagnahme einer selbständigen Rechtskraft nicht für fähig erachtet. Das Gesetz hat offenbar damit gerechnet, daß das WohnA., falls ein freiwilliger Mietvertrag innerhalb der von ihm bestimmten Frist nicht zustande kommt, alsbald Antrag auf Festsetzung eines Zwangsmietvertrages stellen oder die Beschlagnahme aufheben wird. Wenn das WohnA. dies aber nicht tut und die Entsch. hinauszögert, dann muß dem Verfügungsberechtigten die Möglichkeit gegeben sein, die Inanspruchnahmeverfügung durch Anfechtung zu beseitigen; denn auch die Inanspruchnahme durch Zuweisung von Wohnungsuchenden enthält eine Verfügungsbeschränkung, indem sie dem Verfügungsberechtigten verbietet, über die Räume zugunsten eines anderen als des bezeichneten Wohnungsuchenden zu verfügen oder, wo die Beschlagnahmebefugnis des WohnA. an die Innehaltung einer Frist gebunden ist, den Wiedereintritt des freien Verfügungsrechts nach Ablauf der Frist hindert. Der Verfügungsberechtigte muß daher für berechtigt erachtet werden, in entsprechender Anwendung von § 16 gegen die Inanspruchnahme durch Zuweisung von Wohnungsuchenden Beschwerde einzulegen.

B. Das KG. hat in dem vorliegenden und den darin angeführten RE. die nachstehenden drei Rechtssätze aufgestellt, welche in ihren Auswirkungen nicht recht zueinander passen wollen und daher eine genaue Nachprüfung angezeigt erscheinen lassen.

1. Bereits bei der Entsch. über eine Beschwerde gegen eine abstrakte oder eine durch Bezeichnung von Wohnungsuchenden ausgesprochene Beschlagnahme ist zu prüfen, ob die Beschlagnahme nach billigem Ermessen aufrechtzuerhalten ist, insbes. ob aus der Vermietung an sich dem Verfügungsberechtigten ein unverhältnismäßiger Nachteil erwachsen würde (RE. v. 6. Okt. 1924 [17 Y 102/24]: Hertel Bd. III, 4 Nr. 58 = JW. 1924, 2011 und v. 31. März 1926 [17 Y 21/26]: Hertel Bd. IV, 9 Nr. 245).

2. Die durch Zuweisung von Wohnungsuchenden erfolgende Beschlagnahme erwächst, auch wenn der Verfügungsberechtigte es ablehnt, mit einem der Wohnungsuchenden einen Mietvertrag abzuschließen, in Rechtskraft (RE. v. 4. Mai 1925 [17 Y 67/25]: Hertel Bd. III, 6 Nr. 151 = JW. 1925, 2484).

3. Trotz Vorliegens einer rechtskräftigen abstrakten oder speziellen Beschlagnahme ist in dem nachfolgenden Verfahren auf Festsetzung eines Zwangsmietvertrages ohne jede Einschränkung erneut zu prüfen, ob aus der Vermietung ein unverhältnismäßiger Nachteil zu besorgen ist (RE. Nr. 151 und der vorliegende RE.).

Es kann daher unter Umständen in dem Verfahren auf die Beschwerde gegen die Beschlagnahme rechtskräftig festgestellt werden, daß die vom Verfügungsberechtigten angeführten Umstände keinen unverhältnismäßigen Nachteil aus der Vermietung an sich besorgen lassen, während in dem nachfolgenden Verfahren auf Festsetzung eines Zwangsmietvertrages auf Grund derselben Umstände das Vorliegen eines unverhältnismäßigen Nachteils aus der Vermietung rechtskräftig bejaht wird. Dies muß schon an sich bedenklich machen. Das KG. gibt diese Möglichkeit zu, bezeichnet sie aber nur als eine Folge der durch die Maßnahme des WohnA. erfolgten Teilung des Verfahrens. Da das Gesetz aber eine solche Teilung nach der Ansicht des KG. zugelassen hat, so würde für die Möglichkeit einer solchen unerwünschten Divergenz in den Entsch. derselben Behörde der Gesetzgeber verantwortlich zu machen sein, nicht die Partei, welche von der gesetzlich gegebenen Möglichkeit Gebrauch macht. M. E. ist die juristische Konstruktion, die zu den oben genannten Rechtssätzen des KG. geführt hat, in verschiedenen Punkten nicht stichhaltig.

Nach § 16 WohnmangG. steht zwar gegen eine auf Grund des Gesetzes getroffene Verfügung dem unmittelbar Betroffenen die Beschwerde an das MEA. zu, und es ist auch im allgemeinen richtig, daß eine solche Verfügung Rechtskraft erlangt, wenn sie nicht innerhalb der von der obersten Landesbehörde, welche zur Regelung des Verfahrens zuständig ist, bestimmten Frist mit Beschwerde angefochten wird oder wenn die Beschwerde rechtskräftig zurückgewiesen ist. Allein dies schließt nicht aus, daß nach dem Willen des Gesetzgebers bei einzelnen Verfügungen ein anderes Verfahren Platz greifen soll. Diese Absicht des Gesetzgebers braucht nicht ausdrücklich ausgesprochen zu werden, sie kann sich auch mittelbar aus der im Gesetz für die betr. Verfügung vorgesehenen Regelung ergeben. Dies ist m. E. bei einer Inanspruchnahme durch Zuweisung von Wohnungsuchenden zwecks Abschluß eines Mietvertrages der Fall. Der Gesetzgeber hat hier selbst für den Fall, daß innerhalb der vom WohnA. gestellten Frist ein Mietvertrag nicht zustande kommt, den weiteren Gang des Verfahrens dahin geregelt, daß das WohnA., wenn es sein Ziel erreichen will, nunmehr einen Antrag auf Festsetzung eines Zwangsmietvertrages stellen muß, hat also bei Ablehnung eines Mietvertrages durch den Verfügungsberechtigten die weitere Initiative dem WohnA. zugeteilt. Der Verfügungsberechtigte braucht daher, wenn ihm ein Wohnungsuchender zugewiesen wird, keine Beschwerde einzulegen, sondern kann abwarten, ob das WohnA. nunmehr die

OLG. 44, 25; PrVerwBl. 46, 153; GrundE. 1925, 98; Hertel, Mieterschutz Nr. 58) entgegen. Dieser spricht aus: „Bei der Entsch. über die Beschwerde gegen eine Wohnungsbeschlagnahme hat das MEA. nicht nur die formellen Voraussetzungen der Beschlagnahme, sondern auch nachzuprüfen, ob sie unter Anwendung des billigen Ermessens aufrechtzuerhalten ist." Ebenso sagt der RE. v. 31. März 1926, 17 Y 21/26 (JFG. ErgBd. 4, 172; JW. 1927, 595; JurRdsch. 1926 Nr. 1618; OLG. 46, 154; EA. 1926, 481; MietGer. 1926, 51; KGBl. 1926, 80; NaumbAK. 1926, 239; Hertel, Mieterschutz Nr. 245): „Das MEA. hat auf Beschwerde gegen eine Inanspruchnahme, auch wenn die Festsetzung eines Zwangsmietvertrags nicht beantragt ist, zu prüfen, ob aus der Vermietung an sich für den Verfügungsberechtigten ein unverhältnismäßiger Nachteil zu besorgen ist."

Wie aber im letzteren RE. ausgeführt ist, steht das Erfordernis, daß das MEA. über eine mit der Beschwerde angefochtene Inanspruchnahmeverfügung gem. § 40 Abs. 3 MietSchG. nach billigem Ermessen entscheidet, nicht in Widerspruch damit, daß bei der Festsetzung des Zwangsmietvertrags dem MEA. die Prüfung obliegt, ob für den Verfügungsberechtigten ein unverhältnismäßiger Nachteil aus der Vermietung an sich oder aus der Art des Mieters zu besorgen ist. Daß die wiederholte Anwendung billigen Ermessens in verschiedenen Verfahren zu einer widersprechenden Beurteilung derselben Tatsachen führen kann, ist zwar richtig. Auch kann § 4 WohnmangG., wie die Beschwerdestelle meint, nur ein einheitliches Verfahren im Auge gehabt haben. Dies kann aber gegenüber der Fassung, die § 4 gefunden hat, nicht von Bedeutung sein, und es ist eine Folge der durch die Maßnahmen des WohnA. erfolgten Teilung des Verfahrens, daß mehrere Verfahren und daher eine verschiedene Beurteilung der vom Verfügungsberechtigten als unverhältnismäßiger Nachteil geltend gemachten Tatsachen Platz greifen kann. Daß hierdurch die Rechtskraft der Inanspruchnahmeverfügung so weit ausgehöhlt werde, daß von ihr nichts übrig bleibt, wie die Beschwerdestelle meint, trifft nicht zu. Wird die Inanspruchnahme endgültig, so steht damit fest, daß die Inanspruchnahme zulässig ist, daß also z. B. der Raum Wohnraum ist, daß er als unbenutzt gilt und Ähnliches. Im Gegenteil würde aber, wenn man der Ansicht der Beschwerdestelle folgte, im Regelfalle des § 4 bei der Inanspruchnahme durch Bezeichnung eines Wohnungsuchenden, nach Rechtskraft dieser Inanspruchnahme für das Verfahren auf Festsetzung eines Zwangsmietvertrags die Prüfung des unverhältnismäßigen Nachteils auf die nach der Rechtskraft entstandenen Tatsachen beschränkt und somit im allgemeinen ausgeschlossen sein. Hiermit ist aber der klare Wortlaut des § 4 nicht vereinbar. Es ist daher der RE. v. 4. Mai 1925 aufrechtzuerhalten.

(KG., 17. ZivSen., RE. v. 19. Jan. 1929, 17 Y 106/28.)

Jedoch ergibt sich daraus, daß diese Verfügung einer Rechtskraft nicht fähig ist, daß die Einlegung der Beschwerde in diesem Falle auch nicht an eine Frist geknüpft sein kann. Die Beschwerde wird hinfällig, wenn das WohnA. nunmehr die Festsetzung eines Zwangsmietvertrages beantragt, da nunmehr der Verfügungsberechtigte kein Interesse mehr an der Entsch. über die Beschwerde haben kann, weil die Frage der Zulässigkeit der Inanspruchnahme zur Entsch. gelangt. Die Beschwerde wird dann eben von dem Verfahren über den Antrag auf Festsetzung eines Zwangsmietvertrages absorbiert.

Anders liegt die Sache bei der abstrakten Beschlagnahme, wo das WohnA. Räume in Anspruch nimmt, ohne gleichzeitig einen Wohnungsuchenden zu bezeichnen. Bei der Teilung des Verfahrens in eine abstrakte Beschlagnahme und die Zuweisung eines Wohnungsuchenden, die ja auch in diesem Falle dem Antrage auf Festsetzung eines Zwangsmietvertrages vorausgehen muß, soll gerade die Frage der Zulässigkeit der Inanspruchnahme vorweg entschieden werden. In der Praxis besteht zweifellos das Bedürfnis nach einer abstrakten Beschlagnahme, und das KG. hat ihre Zulässigkeit bejaht (RE. v. 8. Mai 1924 [17 Y 24/24]: Hertel Bd. III Nr. 17 = JW. 1924, 2016). Die abstrakte Beschlagnahme hat aber nur dann einen Zweck, wenn sie einer selbständigen Rechtskraft fähig ist. Es liegt daher hier, anders als bei der speziellen Beschlagnahme, für welche in § 4 ein anderes Verfahren vorgesehen ist, kein Anlaß vor, von den allgemeinen Vorschriften abzuweichen, und deshalb wird die abstrakte Beschlagnahme rechtskräftig, wenn der Betroffene nicht rechtzeitig Beschwerde einlegt oder die Beschwerde endgültig zurückgewiesen ist. Die Rechtskraft der Entsch. muß sich auf alle Umstände erstrecken, welche bei der Entsch. des MEA. berücksichtigt werden durften.

Läßt man mit dem KG. in dem Verfahren über die Beschwerde auch die Prüfung zu, ob die Verfügung trotz Vorliegens der materiellen und formalen Voraussetzungen aufrechtzuerhalten ist und ob insbes. aus der Vermietung an sich dem Verfügungsberechtigten ein unverhältnismäßiger Nachteil erwachsen würde, so muß man konsequenterweise diese Entsch. auch für das spätere Verfahren auf Festsetzung eines Zwangsmietvertrages bindend sein lassen. Es ist bei einer Teilung des Verfahrens mit dem Wesen der Rechtskraft unvereinbar, daß Tatsachen, welche in dem ersten Abschnitt des Verfahrens geprüft worden sind oder geprüft werden konnten, in dem zweiten Abschnitt erneut einer Prüfung unterzogen werden. Aus § 4 ist etwas Gegenteiliges nicht zu entnehmen; denn wenn § 4 davon spricht, daß in dem Verfahren auf Festsetzung eines Zwangsmietvertrages das Vorliegen eines unverhältnismäßigen Nachteils aus der Vermietung an sich zu beachten ist, so hat diese Formulierung offenbar nur den dort behandelten Fall im Auge, daß ein einheitliches Verfahren stattfindet, welches mit der Zuweisung von Wohnungsuchenden beginnt und in welchem gleichzeitig über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und den Abschluß des Zwangsmietvertrages entschieden wird. Teilt man aber das Verfahren in zwei Teile, von denen der erstere die Zulässigkeit der Inanspruchnahme, der letztere die Festsetzung eines Zwangsmietvertrages mit einem bestimmten Wohnungsuchenden betrifft, dann muß eben alles das, was Gegenstand der Prüfung im ersten Verfahren ist oder sein konnte, im zweiten ausscheiden. Die Sache liegt hier ganz ebenso, wie wenn im Zivilprozeß bei einem nach Grund und Betrag streitigen Anspruch zunächst über den Grund vorweg entschieden wird. Da aber auch die zweite Entsch. nach billigem Ermessen zu erfolgen hat, so können in dem Verfahren auf Festsetzung des Zwangsmietvertrages Umstände, welche die Vermietung an sich als unverhältnismäßigen Nachteil erscheinen lassen, insoweit berücksichtigt werden, als sie in dem Verfahren auf Beschlagnahme nicht geltend gemacht werden konnten, insbes. also solche, die erst nachträglich entstanden sind.

Bei der hier gewählten Konstruktion lassen sich alle Schwierigkeiten überwinden und sie wird auch den Bedürfnissen der Praxis gerecht. Hat das KG. doch kürzlich auch bez. der Festsetzung der Vergütung für Räume, die gem. § 5 WohnmangG. in Anspruch genommen worden sind, aus dem Zweck dieser Bestimmung heraus dem MEA. in Abweichung von den sonst geltenden Vorschriften in weitem Umfange das Recht gegeben, seine eigene Entsch. abzuändern, dabei aber nur die Berücksichtigung solcher Umstände zugelassen, die in dem früheren Verfahren nicht geltend gemacht werden konnten (RE. vom 16. Febr. 1929 [17 Y 102/28]: Hertel Bd. V, 17 Nr. 489). Auch im Falle des § 4 wird man aus dem Zwecke dieser Vorschrift und der Gestaltung des Verfahrens betr. Festsetzung eines Zwangsmietvertrages annehmen können, daß die durch Zuweisung von Wohnungsuchenden erfolgende Beschlagnahme eben anders zu behandeln ist als eine abstrakte Beschlagnahme.

OLGR. Dr. Hertel, Breslau.

Mieterschutzgesetz.

10. § 29 MietSchG. Die Ersetzung der Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung wird nicht dadurch ausgeschlossen, daß der Mieter in die Wirtschaft oder Haushaltung des Untermieters aufgenommen wird. †)

Der Mieter hat seinem verheirateten Sohne ein Zimmer untervermietet. Er hat die Führung einer eigenen Wirtschaft aufgegeben und ist in den Haushalt des Sohnes aufgenommen worden. Den Antrag des Mieters, die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung zu ersetzen, hat das MEA. abgelehnt, da der Untervermieter keine eigene Wirtschaft führe. Auf die Rechtsbeschwerde des Mieters stellt die Beschwerdestelle die Rechtsfrage: Kann die Genehmigung zur Untervermietung gemäß § 29 MietSchG. auch dann durch das MEA. ersetzt werden, wenn nach dem Sachvortrag des Antragstellers der Untermieter zwar eine eigene Wirtschaft zu führen beabsichtigt, der

Zu 10. Der Sachverhalt, auf welchem der RE. des KG. beruht, ist der, daß der Mieter seinem verheirateten Sohn ein Zimmer untervermietet hat. Er hat die Führung einer eigenen Wirtschaft aufgegeben und ist in den Haushalt des Sohnes aufgenommen worden. Das MEA. hat den Antrag des Mieters, die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung zu ersetzen, abgelehnt; das KG. dagegen hat infolge der Rechtsbeschwerde den Beschluß des MEA. aufgehoben und den Grundsatz aufgestellt, daß die Ersetzung der Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung nicht dadurch ausgeschlossen wird, daß der Mieter in den Haushalt des Untermieters aufgenommen wurde. Diese Entsch. ist durchaus zu billigen. Das KG. hat sich bei seiner Entsch. auf den rein formellen Grund gestellt, daß aus dem Gesetz § 29 MietSchG. irgendein Anhalt dafür nicht gegeben sei, daß die Anwendbarkeit sich lediglich auf Fälle beschränke, in denen die Zahl der in der Wohnung untergebrachten Haushaltungen vermehrt werde.

Das ist zweifellos vollkommen richtig. Aber auch sachliche Gründe sprechen für die Richtigkeit der Entsch. des KG. Es ist doch offenbar ganz unmöglich anzunehmen, daß die Zulässigkeit der Ersetzung der Untervermietungserlaubnis davon abhängen soll, ob der Mieter mehr oder weniger vorübergehend im Haushalte des Untervermieters verpflegt wird. Dieses Verhältnis von Mieter und Untermieter wird natürlich häufig wechseln, und deshalb wäre es auch sachlich unbegründet und jedenfalls im höchsten Maße unzweckmäßig, anzunehmen, daß die Ersetzung der Erlaubnis des Vermieters davon abhängig ist, ob ein solches Verhältnis stattfindet oder nicht. Aus rein praktischen Gründen und lediglich vom Standpunkt des gesunden Menschenverstandes aus muß die den Entscheid des MEA. aufhebende Entsch. des KG. als in jeder Weise zutreffend erachtet werden. JR. Dr. Fritz Meyer, Frankfurt a. M.

Hauptmieter dagegen keinen eigenen Haushalt hat, sondern in den Haushalt des Untermieters aufgenommen worden ist?

Die Frage ist erheblich, grundsätzlich und vom KG. noch nicht durch Rechtsentscheid beantwortet. Die Voraussetzungen des Rechtsentscheides sind daher gegeben. Die Beschwerdestelle will die Frage verneinen. Dem ist nicht beizutreten. Nach § 29 MietSchG. kann die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung durch das MEA. ersetzt werden. Art. III des Gesetzes v. 29. Juni 1926 hat dies dahin eingeschränkt, daß die Ersetzung bei der Untervermietung von Räumen, in denen eine eigene Wirtschaft oder Haushaltung nicht geführt werden soll, nicht erfolgen kann. Das Gesetz stellt also die Anwendbarkeit des § 29 lediglich auf die Art der Benutzung der untervermieteten Räume ab. Es will dadurch den Wohnungssuchenden, die eine eigene Wirtschaft oder Haushaltung führen, ein leichteres Unterkommen ermöglichen. Daß die Bestimmung des § 29 nur dann anwendbar sei, wenn, wie die Beschwerdestelle meint, die Zahl der in der Wohnung untergebrachten Haushaltungen vermehrt werde, ergibt sich weder aus dem Wortlaut noch aus dem Zweck der Bestimmung. Ihre Anwendbarkeit ist daher von dem Umstande, ob der Mieter eine eigene Wirtschaft oder Haushaltung führt oder aufgibt, unabhängig; maßgebend ist allein, ob der Untermieter eine eigene Wirtschaft oder Haushaltung führt. In diese kann er, da es auf die Führung einer eigenen Wirtschaft durch den Mieter nach § 29 MietSchG. nicht ankommt, auch den Mieter, seinen Untervermieter, aufnehmen.

(KG., 17. ZivSen., RE. v. 7. Mai 1929, 17 Y 27/29.) [D.]

*

11. § 29 MietSchG. **Die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung kann vom Mieteinigungsamt nicht ersetzt werden, wenn die Untervermietung gegen die Bestimmungen der Wohnungsordnung für die Stadt Berlin v. 14. Aug. 1928 verstößt.** †)

In Ausführung des PrWohnG. v. 28. März 1918 hat der Oberbürgermeister von Berlin die WohnO. für die Stadt Berlin v. 14. Aug. 1928 (Amtsblatt der Stadt Berlin 1928, 486) erlassen. Gegen ihre Gültigkeit bestehen keine Bedenken. In § 7 sind Bestimmungen über die zulässige Belegung einer Wohnung in gesundheitlicher Hinsicht getroffen, und es ist angeordnet: „Die Belegung einer Wohnung darf den gesundheitlichen Anforderungen nicht zuwiderlaufen. Insbesondere muß 1. in den Wohn- und Schlafräumen einschließlich der Küche auf jede Person von mehr als zehn Jahren mindestens 20 cbm Luftraum und 8 qm Bodenfläche, auf jede Person unter zehn Jahren mindestens 10 cbm Luftraum und 4 qm Bodenfläche entfallen." § 17 setzt Strafen für den Fall der Zuwiderhandlung gegen § 7 fest. Es kann dahingestellt bleiben, ob der Vermieter durch Erteilung der Erlaubnis zu einer Untervermietung, die eine gegen § 7 verstoßende Überbelegung der Wohnung ermöglichen würde, sich nach § 17 strafbar macht, insbesondere auch, ob dies der Fall wäre, wenn er die Erlaubnis nicht freiwillig erteilte, sondern seine Erlaubnis zur Untervermietung gem. § 29 MietSchG. vom MEA. ersetzt würde. Denn jedenfalls steht das Verhalten des Vermieters, der die Bestimmung der WohnO. befolgt, mit den von der WohnO. aufgestellten Anforderungen der Volksgesundheit in Einklang und muß daher vom MEA. als dem Gesetze entsprechend beachtet werden. Daß der Mieter auf diese Bestimmungen verzichten könne, da sie zu seinen Gunsten erlassen sind, trifft nicht zu. Die Bestimmungen sind vielmehr zugunsten der Volksgesamtheit erlassen, und Ausnahmen können nur von der dazu bestimmten Behörde (§ 15), nicht aber durch Einigung der Beteiligten oder vom MEA. zugelassen werden, wie im RE. von heute, 17 Y 103/28, ausgeführt ist. Das MEA. kann daher die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung nach § 29 MietSchG. dann nicht ersetzen, wenn die Untervermietung gegen die Bestimmungen der WohnO. für die Stadt Berlin verstößt.

(KG., 17. ZivSen., RE. v. 22. Dez. 1928, 17 Y 101/28.) [D.]

*

12. §§ 31, 36 MietSchG. **Wer zur Räumung verurteilt ist, weil der Abschluß des Mietvertrages dem Wohnungsamt nicht angezeigt ist, darf von der Gemeindebehörde in denselben Raum wieder eingewiesen werden.** †)

(KG., RE. v. 1. Dez. 1928, 17 Y 95/28.)

Abgedr. JW. 1929, 2357[2].

*

13. §§ 40, 37 MietSchG. **Wenn das Mieteinigungsamt die Beschwerde gegen eine Räumungsverfügung des Wohnungsamtes als unzulässig verwirft, kann es eine Räumungsfrist nicht gewähren.** †)

Das MEA. entscheidet nach § 40 Abs. 3 MietSchG. nach billigem Ermessen; eine Schranke bilden jedoch die Vorschriften des § 37 a. a. O. und die danach maßgeblichen Anordnungen des § 2 preuß. AusfBest. z. WohnmangG. v. 11. Sept. 1923 und der preuß. AusfVorschr. über das Verfahren vor den Einigungsämtern v. 3. Juli 1920 Ziff. 5. Hiernach ist die Beschwerde gegen eine Verfügung des WohnA. an die Einhaltung einer einwöchigen Frist gebunden; die Einhaltung der Frist ist die Vorbedingung für ihre Zulässigkeit. Vorschriften über die prozessuale Zulässigkeit eines Rechtsbehelfs sind aber zwingender Natur. Der Sen. hat bereits ausgesprochen, daß sogar zwingenden Vorschriften materiellen Inhalts gegenüber die Anwendung billigen Ermessens auszuscheiden hat (RE. v. 14. Mai 1926, 17 Y 43/26; JFG. ErgBd. 5, 61). Dieser Grundsatz muß für zwingende prozessuale Vorschriften in erhöhtem Grade gelten. Denn § 40 Abs. 3 a. a. O. bezieht sich, wie nicht nur der Hinweis auf § 37, sondern vor allem der Zweck der Vorschrift ergibt, ausschließlich auf die sachliche Entsch. Dem MEA. sollte den materiellen gesetzlichen Bestimmungen gegenüber für Billigkeitserwägungen eine gewisse Freiheit eingeräumt werden. Die Berücksichtigung derartiger Erwägungen scheidet aber aus, wenn es sich um die Frage handelt, ob das MEA. überhaupt befugt ist, in eine sachliche Erörterung

---

Zu 11. Der Entsch. ist zuzustimmen. Nach § 29 Abs. 1 Satz 2 MietSchG. soll das MEA. die Erlaubnis zur Untervermietung versagen, wenn der Vermieter sie aus einem wichtigen Grunde verweigert hat. Als ein wichtiger Grund zur Verweigerung i. S. dieser Vorschrift muß es aber unbedenklich angesehen werden, wenn der Vermieter durch die Erteilung der Erlaubnis einer PolVO. und eine solche ist nach ihren Eingangsworten die WohnO. für die Stadt Berlin, zuwiderhandeln würde, die im Interesse der öffentlichen Volksgesundheitspflege erlassen worden ist. Da durch § 7 WohnO. vorgeschrieben ist, daß die Belegung einer Wohnung den gesundheitlichen Anforderungen nicht zuwiderlaufen darf, so darf auch durch eine Entsch. des MEA. nicht ein solcher Zustand ermöglicht oder herbeigeführt werden. Mit Recht hat das KG. daher dem MEA. zur Pflicht gemacht, die Bestimmungen der WohnO. zu beachten.

RA. Dr. Franz Graetzer, Berlin.

Zu 12. Dem Raumінhaber im Falle des § 31 MietSchG. steht der Untermieter im Verhältnis zum Hauswirt gleich, auch zwischen ihm und dem Hauswirt bestehen keine vertraglichen Beziehungen (vgl. Meyerowitz S. 442, 522).

Im Falle des § 4 Abs. 7 MietSchG. ist das WohnA. aber auch dann nicht in der Lage, die Wohnung in Anspruch zu nehmen, wenn das MietSchöffG. das Beschlagnahmeverbot erlassen hat, obwohl ein Mietverhältnis nicht vorliegt. Es kann dem WohnA. unmöglich überlassen sein, die Urteile des MietSchöffG. und der Berufungskammern daraufhin nachzuprüfen, ob das ordentliche Gericht das Beschlagnahmeverbot in dem Aufhebungsurteile mit Recht ausgesprochen hat. § 4 Abs. 7 MietSchG. gibt dem MietSchöffG. die Befugnis, dem WohnA. die Beschlagnahme zu verbieten. § 4 Abs. 7 MietSchG. setzt allerdings ebenfalls ein Mietverhältnis voraus. Es kann aber nicht die Absicht des Gesetzgebers gewesen sein, das Beschlagnahmeverbot wirkungslos zu machen, wenn es rechtsirrtümlich erfolgt.

RA. Arthur Meyerowitz, Königsberg i. Pr.

Zu 13. Dem RE. ist zuzustimmen. Die dem unmittelbar Betroffenen gegen eine im Einzelfalle ergehende Verfügung des WohnA. nach § 16 zustehende Beschwerde ist kein Rechtsmittel im gewöhnlichen Sinne, sondern „die erstmalige Anrufung einer gerichtsartigen Stelle" (RE. v. 30. März 1924, 17 Y 10/24: Hertel, Mieterschutz, Bd. III Nr. 12 = JW. 1924, 843), bzw. ein Rechtsbehelf, um die Gesetzmäßigkeit des tatsächlich vorgenommenen Eingriffs zur Nachprüfung durch das MEA. zu bringen (RE. v. 9. Juli 1926, 17 Y 67/26: Hertel Nr. 276 IV 10). Der Verfügungsberechtigte, in dessen Recht die Verfügung eingreift, hat die Stellung des Antragstellers, die Gemeindebehörde, obwohl sie an sich der angreifende Teil ist, die des Antragsgegners. Die Sache liegt hier ähnlich wie im Verwaltungsstreitverfahren gegen polizeiliche Verfügungen, wo gleichfalls der von der Maßnahme Betroffene die Rolle des Kl. hat. Die Anrufung des MEA. gegen eine Verfügung des WohnA. ist aber ebenso wie die Erhebung der Klage gegen eine polizeiliche Verfügung im Verwaltungsstreitverfahren oder die Erhebung einer Klage wegen vermögensrechtlicher Ansprüche der Beamten aus ihrem Dienstverhältnis gegen Reich oder Länder an die Innehaltung einer Frist geknüpft. Die Wahrung der Frist bildet die Voraussetzung für die Zulässigkeit des Klageweges, und es ist deshalb diese Frage von der angerufenen Behörde zu prüfen, bevor sie in eine sachliche Prüfung des Klagebegehrens eintritt. Ist die Frist nicht gewahrt, dann bleibt für eine sachliche Prüfung und Entsch. kein Raum. Die Klage ist vielmehr mangels der prozessualen Voraussetzungen abzuweisen. Deshalb darf auch das MEA., wenn die Beschwerde gegen eine Verfügung des WohnA. verspätet eingelegt ist, weder durch einstweilige Anordnung dem WohnA. die Vollziehung der Verfügung untersagen, noch darf es dem von einer Räumungsaufforderung Betroffenen eine Räumungsfrist gewähren, denn die Voraussetzung auch für diese vom KG. an sich mit Recht für zulässig erachteten Maßnahmen (RE. v. 5. Juni 1924, 17 Y 44/24 bzw. v. 15. März 1926, 17 Y 18/26: Hertel Nr. 20 bzw. 235 Bd. III bzw. Bd. IV, 8 = JW. 1924, 2025) ist eben die Rechtzeitigkeit der Beschwerde, von welcher ihre Zulässigkeit abhängt.

OLGR. Dr. Hertel, Oppeln.

einzutreten. Die prozessuale Zulässigkeit des Verfahrens ist allein nach den hierfür gegebenen Normen zu beurteilen; fehlt es an dieser Vorbedingung für den Eintritt in eine sachliche Nachprüfung, so ist der Fall, in dem § 40 Abs. 3 zur Anwendung gelangen kann, überhaupt nicht gegeben.

(KG., 17. ZivSen., RE. v. 1. Dez. 1928, 17 Y 93/28.) [D.]

*

14. § 43 MietSchG. **Hat die Beschwerdestelle den Beschluß des Mieteinigungsamts aufgehoben und bei der Zurückverweisung der Sache auch auf Rechtsverletzungen hingewiesen, die den aufgehobenen Beschluß nur zuungunsten derjenigen Partei beeinflußt hatten, die keine Rechtsbeschwerde eingelegt hat, so braucht das Mieteinigungsamt diese Hinweise seiner Entscheidung nicht zugrunde zu legen.** †)

Daß die Beschwerdestelle durch keine Bestimmung des Gesetzes gehindert ist, bei der Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und der Zurückverweisung der Sache an das MEA. auch solche rechtliche Gesichtspunkte zu behandeln, die zwar für die spätere Entsch. des MEA., nicht aber für die Entsch. über die Rechtsbeschwerde erheblich sind, bedarf keiner Begründung. Auch die Beschwerdestelle hat daran keinen Zweifel und stellt die Frage trotz ihrer allgemeinen Fassung nur hinsichtlich der Rechtswirkung solcher Erörterungen. Wenn sie aber die Verbindlichkeit ihrer Rechtsansicht in bezug auf Punkte, die für die Entsch. über die Rechtsbeschwerde nicht in Betracht kommen, aus Zweckmäßigkeitsgründen herleiten will, so geht dieser Versuch fehl. Das MEA. ist vielmehr nach der Zurückverweisung einer Sache in ihrer weiteren Behandlung grundsätzlich ebenso frei wie bei seiner ersten Entsch. Eine Bindung darf nur insoweit angenommen werden, als das Gesetz sie klar anordnet.

Nach § 43 Abs. 1 Satz 3 MietSchG. hat das MEA., an das die Sache zurückverwiesen wird, die rechtliche Beurteilung, die der Aufhebung der Entsch. zugrunde liegt, auch seiner Entsch. zugrunde zu legen. Diese Bindung besteht also nicht schlechthin an die Rechtsauffassung der Beschwerdestelle, sondern nur an die Rechtsauffassung, soweit sie der Aufhebung zugrunde liegt. Darin stimmt § 43 völlig mit § 565 Abs. 2 ZPO. überein.

Für diese Vorschrift ist aber in Rspr. und Schrifttum anerkannt, daß das BG. an die Rechtsauffassung des RG. nur gebunden ist, soweit diese für die Aufhebung der Entsch. ursächlich war. Die Entsch. hier der Beschwerdestelle, dort des RG., entbehrt der bindenden Kraft in bezug auf solche Rechtsausführungen, auf denen die Aufhebung nicht beruht (vgl. Stein: JW. 1922, 1489; Schlegelberger, Freiwillige Gerichtsbarkeit, 3. Aufl., 14 zu § 25). Auch das RG. hat ständig, insbes. RG. 94, 14, die für die Aufhebung ursächliche Rechtsauffassung von den sonstigen im aufhebenden Urteil geäußerten Rechtsanschauungen gesondert.

In dieser Weise kann auch § 43 MietSchG. allein ausgelegt werden. Die Bindung des MEA. besteht nur insofern, als es den von der Beschwerdestelle gerügten Fehler nicht von neuem begehen darf. Dieser Fehler kann aber nur derjenige Verstoß sein, der allein oder mit anderen zur Aufhebung der früheren Entsch. geführt hat. Behandelt die Beschwerdestelle daneben noch rechtliche Gesichtspunkte, die die eingelegte Rechtsbeschwerde nicht betreffen, so beschäftigt sie sich gar nicht mit dem Fehler, dessen Vermeidung die Bindung der Vorinstanz bezweckt. Solche rechtlichen Ausführungen laufen nur nebenher, auf ihnen beruht die Aufhebung nicht. Sie mögen im Einzelfalle durchaus zweckmäßig sein, können aber das MEA. nicht rechtlich binden.

(KG., 17. ZivSen., RE. v. 3. Nov. 1928, 17 Y 69/28.) [D.]

Preuß. Landesrecht.

15. § 4 WohnmangG.; §§ 3, 4 PrLockVO. v. 11. Nov. 1926. **Ein unverhältnismäßiger Nachteil für den Verfügungsberechtigten liegt in der Festsetzung eines Zwangsmietvertrages über eine Wohnung nicht ohne weiteres darin, daß der Wohnungsuchende auf dem Grundstück schon Geschäftsraum gemietet hat.** †)

Nach den wohnungsmangelrechtlichen Vorschriften ist die Festsetzung des Zwangsmietvertrages nicht schlechthin ausgeschlossen, wenn der Zwangsmieter schon durch Mietvertrag vom gleichen Vermieter Geschäftsräume desselben Hauses gemietet hat. Die gestellte Frage kann deshalb nur unter dem Gesichtspunkt geprüft werden, ob in allen solchen Fällen für den Verfügungsberechtigten ein unverhältnismäßiger Nachteil aus diesem Zusammentreffen zu besorgen ist, so daß die Festsetzung stets gemäß § 4 WohnMangG. zu unterbleiben hat. Die Befürchtung eines unverhältnismäßigen Nachteils für solche Fälle allgemein anzunehmen, geht aber nicht an. Hat der Zwangsmieter schon Geschäftsraum als Mieter inne, und erhält er im weiteren Verlaufe auch eine Wohnung in dem Grundstück, so können mit Rücksicht auf §§ 3, 4 PrLockerungsVO. v. 11. Nov. 1926 wirtschaftliche Nachteile für den Vermieter in Betracht gezogen werden. Sofern ein wirtschaftlicher Zusammenhang i. S. dieser Vorschriften zwischen den verschiedenen Raumarten entstehen könnte, würde der Vermieter in Gefahr sein, in der Verwendung des Geschäftsraumes und der Mietpreisbildung behindert zu werden, obwohl ohne den Zusammenhang das RMG. und das MSchG. für den Geschäftsraum die Geltung verloren hätten. Der Beschwerdestelle ist darin beizustimmen, daß zwar das MEA. selbst unter dem Gesichtspunkt des billigen Ermessens zu prüfen hat, ob wirtschaftlicher Zusammenhang durch sträubt) noch beim MEA. oder der Beschwerdestelle der Wille vorliegt, „wegen" des wirtschaftlichen Zusammenhangs mit den Geschäftsräumen die Wohnräume zu vermieten, wird man als sicher unterstellen dürfen. Man wird vielmehr annehmen dürfen, daß die Zwangsvermietung ganz unabhängig von diesem Faktor beschlossen wird. Daß beim Mieter allein etwa dieses Motiv vorliegt, daß er allein diesen Faktor als entscheidend in seine Vorstellung und in seinen Willen aufgenommen hat, kann man bei § 3 LWO. m. E. nie als maßgebend gelten lassen.

Die überwiegende Meinung geht zwar dahin, daß der Ausdruck „zugleich" in § 3 LWO. nicht den Gleichzeitigkeitsfaktor beim Vertragsabschluß bzw. bei der Überlassungszusage bedeute (so auch das kürzlich veröffentlichte Urt. des RG. VIII 243/28 v. 15. Nov. 1928: MietGer. 1928, 207/8), dennoch aber glaube ich an meinem Standpunkt, daß der Ausdruck „zugleich" i. S. einer Gleichzeitigkeit beim Vertragsabschluß oder bei der Überlassungszusage verstanden werden muß, schon deshalb festhalten zu dürfen, weil m. E. das Wort „wegen" in demselben Satze des § 3 geradezu zwingend hierfür spricht.

Folgt man diesem Standpunkt, so folgt schon daraus, daß der Vermieter keinen mit § 3 Abs. 2 LWO. zusammenhängenden Nachteil zu gewärtigen hat und deshalb das MEA. bei der Erwägung, ob es den beantragten Zwangsmietvertrag festsetzen soll, nur zu prüfen hätte, ob nicht aus sonstigen Gründen dem Vermieter aus der Festsetzung des Zwangsmietvertrags ein unverhältnismäßig hoher Nachteil erwächst.

Aber auch wenn man § 3 Abs. 2 LWO. anders auslegt, darf nicht schlechthin und allgemein die Festsetzung des beantragten Zwangsmietvertrags deshalb abgelehnt werden, weil schon im Entstehen des wirtschaftlichen Zusammenhangs immer ein unverhältnismäßig hoher Nachteil liege, denn dann würde man mit demselben Recht sagen können, schon in jeder Festsetzung eines Zwangsmietvertrags liege ein unverhältnismäßig hoher Nachteil, da es dem Vermieter wesentlich günstiger ist, sich den Mieter selbst aussuchen und mit ihm die Vertragsbedingungen vereinbaren zu können. Vielmehr ist dem KG. darin beizupflichten, daß immer eine individuelle Prüfung und Beurteilung des einzelnen Falles erfolgen muß.

RA. Dr. Carl Stern, Düsseldorf.

Zu 14. Dem KG. ist darin beizupflichten, daß § 43 Abs. 1 Satz 3 MietSchG. keinen weitergehenden Inhalt hat als den, daß das MEA. sich nur diejenigen Rechtsausführungen der Beschwerdeinstanz in dem zur Entsch. stehenden Falle zu eigen machen und beachten muß, welche gerade zur Aufhebung des ersten Beschlusses geführt haben. Denn, wie das KG. mit Recht sagt, sind es nur diese Ausführungen, welche unter den Begriff „rechtliche Beurteilung, die der Aufhebung der Entsch. zugrunde liegt", fallen.

Soweit die Beschwerdestelle noch sonstige Ausführungen macht, insbes. eine Rechtsbelehrung gibt, die für die neue Verhandlung und Entsch. nach ihrer Ansicht von Bedeutung ist, so ist das MEA. an diese Darlegungen nicht gebunden, sondern einstweilen frei in der Entschließung hierüber, aber es muß und wird sich darüber klar sein, daß, wenn es diese Rechtsbelehrung nicht beachtet, die Gefahr besteht, daß auf neue Rechtsbeschwerde hin demnächst eine neue Aufhebung des Beschlusses erfolgen kann.

RA. Dr. Carl Stern, Düsseldorf.

Zu 15. Dem KG. ist darin beizustimmen, daß die Festsetzung eines Zwangsmietvertrags über Wohnräume sich nicht schon ohne weiteres deshalb verbietet, weil der Raumsuchende bereits Geschäftsräume in demselben Hause vom Verfügungsberechtigten gemietet hat. In einer gewissen Abweichung vom KG. — welches in einem solchen Zusammentreffen zwar nicht allgemein, aber je nachdem im einzelnen Falle einen unverhältnismäßigen Nachteil (wegen des entstehenden wirtschaftlichen Zusammenhangs) für möglicherweise vorliegend hält — möchte ich annehmen, daß die Festsetzung eines Zwangsmietvertrags in keinem dieser Fälle einen wirtschaftlichen Zusammenhang i. S. des § 3 LWO. erzeugt. Ich nehme hier als Ausgangspunkt die in meinem Kommentar zum WohnmangG. und zur LWO., 2. Aufl. S. 148 und im „MietGer." 1927, 88 ff. zu dem Ausdruck „zugleich" vertretene Ansicht, daß in bezug auf die Vermietung beider Raumarten eine Gleichzeitigkeit (bei der Vermietung oder der Zusage der Vermietung) vorliegen muß. Diese Voraussetzung fehlt aber in Fällen der hier in Rede stehenden Art. Aber es fehlt auch die Voraussetzung, daß die Vermietung der Wohnräume „wegen" des wirtschaftlichen Zusammenhangs mit den Geschäftsräumen erfolgt; denn daß weder beim Verfügungsberechtigten (der sich ja schlechthin

die Festsetzung eines Zwangsmietvertrages überhaupt begründet werden könnte und ob diese Frage bei richtiger Auslegung der Vorschriften, insbes. wegen des Fehlens eines Mietvertrages über die Wohnräume, verneint werden müsse. Doch wird dadurch, wie die Beschwerdestelle ebenfalls darlegt, die Gefahr nicht behoben, weil die Stellungnahme des MEA. für ein künftig über den wirtschaftlichen Zusammenhang entscheidendes Gericht unverbindlich bleibt. Bei der Fassung der maßgeblichen Bestimmungen und den zahlreichen Zweifeln, die sie in Rspr. und Schrifttum zutage gefördert haben, bleibt deshalb die beschriebene Ungewißheit bestehen, und aus ihr erwächst in allen Fällen eine Gefährdung des Vermieters. Ob diese Gefahr aber einen unverhältnismäßigen Nachteil darstellt, muß der Prüfung in jedem Einzelfalle vorbehalten bleiben. Einerseits ist der drohende Nachteil für den Verfügungsberechtigten nicht immer der gleiche, sondern nach der Größe und Lage der Räume und nach mancherlei anderen Umständen kann er verschieden zu veranschlagen sein. Die Beeinträchtigung seiner Interessen ist andererseits gegen die Rücksichten auf die öffentliche Raumbewirtschaftung abzuwägen. Wird auch im allgemeinen zuzugeben sein, daß die öffentlichen Interessen kaum je die Unterbringung eines Wohnungsuchenden gerade in demjenigen Hause erfordern werden, in dem er schon reine Geschäftsräume gemietet hat, daß sie also auch ohne die hier behandelte Gefährdung des Verfügungsberechtigten genügend gewahrt werden können, so ist es doch nicht völlig ausgeschlossen, daß die Bedürfnisse in Einzelfällen andere sind. Deshalb kann die Besorgnis eines unverhältnismäßigen Nachteils für den Verfügungsberechtigten bei dem erörterten Sachverhalt nicht allgemein bejaht werden; vielmehr ist die Entsch. nach billigem Ermessen im Einzelfalle zu treffen.

(KG., 17. ZS., RE. v. 1. Okt. 1928, 17 Y 70/28.) [D.]

*

16. § 9 Abs. 1 PrMietzVO. **Hat nur ein Mieter das Recht zur Fahrstuhlbenutzung, so genügt sein Verzicht auf die Benutzung, um ihn von Fahrstuhlumlagen zu befreien.** †)

In § 9 Abs. 1 PrMietzinsbildungsVO. ist bestimmt, daß die Kosten des Fahrstuhlbetriebes umzulegen sind, sofern nicht alle Mieter, die an den Fahrstuhl angeschlossen sind, auf die Benutzung des Fahrstuhls verzichten. Die Zulassung dieses Verzichts beruht allein auf dem wirtschaftlichen Grunde, es den Mietern zu ermöglichen, die gesetzliche Miete um die Kosten des Fahrstuhlbetriebes zu ermäßigen, wenn sie den Fahrstuhlbetrieb nicht mehr wünschen. Mangels einer anderweitigen Vereinbarung treffen die Kosten des Fahrstuhlbetriebs alle Mieter, deren Räume an den Fahrstuhl angeschlossen sind. Ist aber eine Vereinbarung des Inhalts getroffen, daß ein Mieter nicht das Recht zur Fahrstuhlbenutzung hat, obwohl seine Räume an den Fahrstuhl angeschlossen sind, so bedarf es eines besonderen Verzichts auf die Benutzung des Fahrstuhls nicht mehr. Denn dieser Verzicht ist in der Vereinbarung bereits enthalten. Haben nun alle Bewohner des Hauses, deren Räume an den Fahrstuhl angeschlossen sind, das Recht zur Fahrstuhlbenutzung durch Vereinbarung ausgeschlossen bis auf einen Mieter, dem allein das Recht der Benutzung des Fahrstuhls zusteht, so bedarf es des Verzichts dieser anderen Mieter nicht mehr. Es genügt daher, wenn nur ein Mieter das Recht zur Fahrstuhlbenutzung hat, sein Verzicht auf die Benutzung, um die Folge des § 9 Abs. 1 Halbsatz 2 eintreten zu lassen, also um ihn von Fahrstuhlumlagen zu befreien.

(KG., 17. ZivSen., RE. v. 7. Mai 1929, 17 Y 36/29.) [D.]

*

17. § 9 Abs. 1 und 2 PrMietzVO. v. 17. April 1924. **Zu den Kosten des Fahrstuhlbetriebs, die auf die Mieter umzulegen sind, gehören die Kosten für Erneuerung von Teilen der Anlage und für Neueinrichtungen, soweit sie erforderlich sind, um den bisherigen Betrieb des Fahrstuhls aufrechtzuerhalten.** †)

Da nach § 9 Abs. 2 VO. zu den auf die Mieter umzulegenden Kosten alle Aufwendungen gehören, „die erforderlich sind, um den Betrieb des Fahrstuhls ordnungs- und vorschriftsmäßig aufrechtzuerhalten, also auch die Kosten für Instandhaltung (z. B. Seilerneuerung, Motorreparatur und dergleichen)", so versteht die VO. unter dem Fahrstuhlbetrieb die Fahrstuhlanlage. Dafür spricht die Erwähnung der Kosten für Instandhaltung. Damit kann nicht nur das Inganghalten des Fahrstuhls gemeint sein, sondern auch die

---

Zu 16. 1. Dem RE. ist zuzustimmen. Nach § 9 Abs. 2 PrMietzinsbildungsVO. v. 17. April 1924 (GS. 474) gehören zu den Kosten des Fahrstuhlbetriebes alle Aufwendungen, die erforderlich sind, um den Betrieb des Fahrstuhls ordnungs- und vorschriftsmäßig aufrecht zu erhalten, also auch die Kosten der Instandhaltung (z. B. Seilerneuerung, Motorenreparaturen u. dgl.). Diese Kosten des Fahrstuhlbetriebes sind Kosten vom Vermieter gewährter Nebenleistungen i. S. des § 12 RMietG. Sie sollen nach § 12 in ihrer tatsächlichen Höhe ermittelt und von den Mietern getragen werden, denen der Vermieter die Nebenleistung gewährt (RE. v. 13. April 1929, 17 Y 22/29, MietG. 1929, 84).

2. Die Kosten des Fahrstuhlbetriebes sind nach § 9 Abs. 1 VO. v. 17. April 1924 mangels anderweitiger Vereinbarung nach dem Verhältnis der Friedensmiete umzulegen, sofern nicht alle an den Fahrstuhl angeschlossenen Mieter auf die Benutzung des Fahrstuhls verzichten. Sie sind ein Teil der Betriebskosten, die nach § 12 Abs. 1 Satz 1 RMietG. getrennt von der gesetzlichen Miete berechnet werden, ohne daß sie hierdurch die Eigenschaft verlieren, ein Teil der gesetzlichen Miete zu sein. Nach dieser Bestimmung sind anderweitige Vereinbarungen zulässig und rechtswirksam. Die Berücksichtigung solcher Vereinbarungen ist in der Eigenart des Fahrstuhlbetriebes begründet, die eine schematische Kostenverteilung nur als einen Notbehelf erscheinen läßt und von einer den Umständen des Einzelfalles angepaßten Regelung ein wirtschaftlich billigeres Ergebnis erwarten läßt. Diese Vereinbarung kann nur die Berechnungsgrundlage für die Umlegung der Fahrstuhlbetriebskosten betreffen, da sie der gesetzlichen Berechnungsart an die Seite gesetzt ist und daher nur zwischen der Gesamtheit der Beteiligten, also dem Vermieter und allen an den Fahrstuhl angeschlossenen Rauminhabern, getroffen werden. Eine derartige Vereinbarung über die Berechnungsgrundlage bildet daher auch einen Teil der gesetzlichen Umlageregelung und wird durch § 19 RMietG. nicht für abänderbar erklärt. Besteht Streit über die nach dieser zwischen der Gesamtheit der Beteiligten getroffenen Vereinbarung vorzunehmende Umlage der Fahrstuhlbetriebskosten, so ist auch dies ein Streit über die Höhe eines Teils der gesetzlichen Miete. In diesem Falle, wie beim Streit über die Höhe der nach der Berechnungsart der VO. umzulegenden Fahrstuhlbetriebskosten, ist daher nach § 1 Abs. 2 RMietG. das MEA. zur Entsch. des Streits zuständig (RE. v. 16. Mai 1927, 17 Y 39/27, MietGer. 1927, 94).

3. Ein Verzicht der Mieter auf die Benutzung des Fahrstuhls ist nur erheblich, wenn er von sämtlichen an den Fahrstuhl angeschlossenen Mietern erklärt wird. Es kommt nur ein nach dem Erlaß der VO. v. 17. April 1924 erklärter Verzicht in Betracht, der unwiderruflich sein dürfte. Wünschen die Mieter später die Wiederinbetriebsetzung des Fahrstuhls, dann können sie dies nur im Wege einer Vereinbarung mit dem Vermieter erreichen (Hertel, Gesetzliche Miete und Hauszinssteuer, Teil II S. 282). Mit Recht hat das KG. vorliegend einen Verzicht sämtlicher an den Fahrstuhl angeschlossenen Mieter für gegeben erachtet, da die übrigen Mieter, abgesehen von dem Antragsgegner, durch die Vereinbarung i. J. 1922 oder 1923 den Fahrstuhl dem Antragsgegner zur alleinigen Benutzung überlassen hatten, worin sinngemäß ein Verzicht auf die Fahrstuhlbenutzung zu erblicken ist. Zu diesem, auch nach dem Erlaß der VO. v. 17. April 1924 durch praktische Durchführung der getroffenen Vereinbarung aufrecht erhaltenen Verzicht kam 1925 der Verzicht des Antragsgegners hinzu, so daß nunmehr die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 VO. v. 17. April 1924 als erfüllt anzusehen waren.

4. Durch seinen Verzicht wurde der Antragsgegner von der Zahlungspflicht hinsichtlich solcher Kosten für Ausbesserungen des Fahrstuhls befreit, die zur Zeit des Verzichts noch nicht entstanden waren. Sind die Ausbesserungen noch nicht vorgenommen, so sind auch umlagefähige Kosten noch nicht entstanden (ebenso Ebel-Lilienthal, RMietG., 4. Aufl. 7 zu § 9 VO.). Daß die Ausbesserungen bereits notwendig waren, ändert die Rechtslage nicht, denn die Regelung der Umlage in § 9 dient der Fortführung des Fahrstuhlbetriebs. Sie soll nach dem klaren Inhalt der Vorschrift nicht gelten, sobald dieser Betrieb infolge des Verzichts der Mieter aufgehört hat. Ob das Ergebnis zu einer Benachteiligung des Vermieters führen kann, ist ohne Bedeutung, weil die Heranziehung der Mieter zu den Kosten nicht mit Rücksicht auf den Vermieter, sondern zur Ermöglichung des Fahrstuhlbetriebes vorgesehen ist (RE. v. 19. März 1928, 17 Y 25/28, MietGer. 1928, 67).

RA. Dr. Wilhelm Thiele, Berlin.

Zu 17. Dem RE. kann nicht zugestimmt werden. Wie der allgemeine Sprachgebrauch, so unterscheidet auch das RMietG. zwischen den Betriebskosten und den Kosten für die Instandsetzungsarbeiten, und der RE. v. 11. Febr. 1924, 17 Y 9/24 bezeichnet zutreffend als Betriebskosten die Kosten, die aufgewendet werden müssen, um das in gehörigen Zustand versetzte Haus zum Wohnen tauglich zu erhalten, nicht also die Kosten, die das Versetzen des Hauses in diesen Zustand erfordert, wie die in diesem RE. angeführten Kosten der Neubeschaffung von Glühkörpern zur Treppenbeleuchtung. § 9 VO. will offenbar für den Fahrstuhlbetrieb von diesem Begriff der Betriebskosten nicht abweichen, wie das Wort „also" im Abs. 2 klar ergibt. Es ist deshalb nicht, wie der RE. meint, die Erstattungspflicht der Mieter im Zweifel ausdehnend auszulegen, sondern auf die Instandsetzungskosten zu beschränken, die § 9 Abs. 2 ausdrücklich erwähnt. Die ausdehnende Auslegung wird auch nicht durch die durch

Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit der Anlage, eine Auffassung, die nicht unwesentlich gestützt wird durch die in der VO. aufgeführten Beispiele. Sowohl die Seilerneuerung wie die Motorreparatur dienen zur Herstellung der unterbrochenen Betriebsfähigkeit der Anlage. Die Seilerneuerung zeigt zudem, daß die Ersetzung eines unbrauchbar gewordenen Bestandteils der Anlage durch ein neues Stück der Umlagefähigkeit dadurch entstandener Kosten nicht schlechthin entgegensteht. Daß von Motorreparatur und nicht von der Erneuerung des Motors gesprochen wird, steht diesem Schlusse nicht entgegen, denn es fehlt jeder Anhalt dafür, daß die Erneuerung nur beim Seil und nicht beim Motor in Betracht kommen soll. Es ist anzunehmen, daß die Motorreparatur neben die Seilerneuerung gestellt worden ist, um außer der Erneuerung auch eine Ausbesserung als Beispiel aufzuführen.

Bei der Auslegung der VO. darf nicht außer acht gelassen werden, daß sie sich im Bestreben einer einfachen und klaren Regelung einer ins einzelne gehenden Abwägung der schutzwürdigen Interessen des Vermieters und der Mieter gegeneinander enthält. Es kam bei Erlaß der VO. vor allem darauf an, die zahlreichen außer Betrieb gesetzten Fahrstuhlanlagen zum Nutzen der Mieter wieder betreiben zu lassen. Das Ziel glaubte man nur dadurch erreichen zu können, daß dem Vermieter die Kosten für den Betrieb abgenommen und auf die Mieter umgelegt wurden. Dieser Zweck wäre nicht zu erreichen gewesen, wenn die umlagefähigen Kosten eng begrenzt worden wären, wenn also der Vermieter gerade die von Zeit zu Zeit nötigen Neuanschaffungen aus eigenen Mitteln machen müßte. So spricht nicht nur die Fassung, sondern auch der Zweck der VO. dafür, daß die Erstattungspflicht der Mieter im Zweifel ausdehnend auszulegen ist. Sie umfaßt deshalb alle Kosten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebs der vorhandenen Anlage erforderlich werden. Ob die Aufwendungen den Grundstückswert steigern und damit dem Vermieter einen zeitweisen oder dauernden Vorteil verschaffen, ist nicht zu beachten. Diesen Gesichtspunkt verwendet die VO. nicht, wie gerade die Anführung der Seilerneuerung beweist. Er wäre auch die Quelle vieler Streitigkeiten geworden und deshalb mit der Absicht einer einfachen Regelung nicht vereinbar. Nicht selten würde er auch zu einer Zeit, zu der die gesetzliche Miete dem Vermieter nur geringfügige Mittel zufließen ließ, die Durchführung des Fahrstuhlbetriebs vereitelt haben. Daß er der VO. fremd ist, zeigt Abs. 3, wonach die Mieter die durch die Wiederinbetriebsetzung eines stillgelegten Fahrstuhls entstehenden Kosten zur Hälfte tragen müssen, obwohl es sich hier in der Reg. um wertsteigernde Ausgaben handeln wird.

Hiernach sind sämtliche Kosten umlagefähig, die erforderlich werden, um die vorhandene Fahrstuhlanlage im Betriebe zu erhalten, und zutreffend heißt es im Beschluß der Berliner Gemischten Kommission v. 16. Jan. 1925 (JW. 1928, 2581 Nr. 52), daß § 9 Abs. 2 und 3 VO. alle denkbaren Kosten, die der Fahrstuhlbetrieb, die Instandhaltung und Instandsetzung erfordern, umfaßt, auch wenn es sich um große Instandsetzungen, sogar um die Erneuerung wesentlicher Teile handelt. Ebenso ist dem Beschluß der genannten Kommission v. 27. Jan. 1928 (JW. 1928, 2581 Nr. 18) zuzustimmen, daß die Kosten einer Fahrstuhlreparatur, die nach der Verkehrsanschauung über die bloße Instandsetzung des Fahrstuhls hinausgeht, also auch die Kosten einer Totalerneuerung der Fahrstuhlanlage nicht umlagefähig sind.

Für die Umlagefähigkeit kommt es nur darauf an, daß die Kosten entstanden sind, um die Fahrstuhlanlage wie bisher weiter betreiben zu können, die betrieben wurde, bis die Aufwendung notwendig wurde. Unerheblich ist es auch, auf welche Ursache die Notwendigkeit der Aufwendungen zurückzuführen ist. Wie die Mieter heranzuziehen sind zu den Kosten für den Ersatz eines durch den Betrieb abgenützten Einzelteils, etwa des Seils, so trifft sie die Zahlungspflicht auch, falls Blitzschlag oder Diebstahl einen solchen Teilersatz notwendig gemacht hat. Hingegen sind sie nicht zur Erlegung der Kosten verpflichtet, wenn die vorzunehmende Erneuerung oder Ausbesserung so umfangreich ist, daß die Fahrstuhlanlage nicht mehr einunddieselbe bleibt. Auch hier ist es gleichgültig, welcher Umstand den Ersatz der alten durch eine neue verursacht hat, mag es eine totale oder umfangreiche Zerstörung durch Blitzschlag, mag es die Zerrottung durch jahrzehntelange Benutzung gewesen sein. Mit der hier dargelegten Auffassung steht der RE. v. 1. Dez. 1928 — 17 Y 98/28 im Einklang, der die Kosten für Sicherungseinrichtungen, von denen die zuständige Stelle die Fortsetzung des Betriebs durch neue Vorschriften abhängig macht, für umlagefähig erklärt.

(KG., RE. v. 22. Dez. 1928, 17 Y 98/28.)

Berliner Mietnotrecht.

18. § 2 Abs. 2 Berliner WohnNotR. v. 21. Mai 1927 steht nicht in Widerspruch zu § 2 PrLockVO. v. 11. Nov. 1926. †)

Zwischen § 2 Abs. 1 Berl. Wohnungsnotrechts v. 21. Mai 1927 und der PrLockVO. v. 11. Nov. 1926 besteht kein Widerspruch. Die Beschwerdestelle gelangt zu der Annahme eines Widerspruchs, weil die Wohnung zusammen mit Geschäftsräumen in einem einheitlichen Mietvertrage vermietet war und die Geschäftsräume den wesentlichen Teil des gesamten Vertragsgegenstandes bildeten. Sie glaubt deshalb, die gesamten Räume seien nach der LockVO. als Geschäftsräume zu behandeln und deshalb der Inanspruchnahme durch die Gemeindebehörde entzogen. Diese Auffassung ist unzutreffend; sie findet auch in den RE., auf die die Beschwerdestelle verweist, keine Grundlage.

Der RE. v. 4. Febr. 1926, 17 Y 148/25 (KG. Mietsachen 4, 179; MietG. 1926, 40; DWohnA. 1926, 386; PrVerwBl. 47, 446; EA. 1926, 472; JurR. 1926, 947; Mietbeisitzer 1926, 13; JW. 1927, 593; OLGRspr. 46, 144; Hertel Mieterschutz, 4 A, 277), handelt gar nicht von einer Mehrheit von Räumen, sondern beschäftigt sich

---

§ 9 angeblich bezweckte Aufrechterhaltung des Fahrstuhlbetriebs gerechtfertigt. Denn diese Aufrechterhaltung wird dem Vermieter auch dadurch erleichtert, daß ihm ein Teil der dafür aufzuwendenden Kosten, die er nach dem RMietG. ganz zu tragen hätte, abgenommen werden, und daß nach § 9 Abs. 3 die Kosten für die Wiederinbetriebssetzung eines längere Zeit außer Betrieb gesetzten Fahrstuhls zur Hälfte auf die an den Fahrstuhl angeschlossenen Mieter umzulegen sind. Es darf auch für die Auslegung des § 9 nicht allein die ungünstige Wirtschaftslage des Vermieters in der Inflationszeit berücksichtigt werden, wie es der RE. tut, sondern es muß auch in Betracht gezogen werden, daß damals die wirtschaftliche Lage der Mieter mindestens ebenso ungünstig war und daß das RMietG. besonders ihren wirtschaftlichen Verhältnissen Rechnung tragen will.

§ 9 Abs. 2 führt als Beispiele für die auf die Mieter umzulegenden Instandhaltungskosten die „Seilerneuerung, Motorreparaturen und dergleichen" an. Der Seilerneuerung und der Motorreparatur aber ist gemeinsam, daß sie eine Folge der Benutzung des Fahrstuhls sind, und es können daher unter „dergleichen" nur solche Arbeiten verstanden werden, die die Benutzung des Fahrstuhls regelmäßig mit sich bringt. Dazu gehört die Motorerneuerung nicht, und man kann nur annehmen, daß § 9 Abs. 2 sie aus diesem Grunde nicht erwähnt, während es nahe lag, neben den Motorreparaturen auch die Motorerneuerungen anzuführen, wenn die VO. alle für die Aufrechterhaltung des Fahrstuhlbetriebs erforderlichen Aufwendungen als umlagefähig bezeichnen wollte. Solche Aufwendungen also, die nicht durch die bisherige Benutzung des Fahrstuhls, sondern durch Umstände veranlaßt werden, die mit ihr nichts zu tun haben, sind nicht umlagefähig, und der Vermieter kann Erstattung der Kosten für die Anschaffung von Teilen des Fahrstuhls als Ersatz für gestohlene oder durch Blitzschlag beschädigte Teile von den Mietern ebensowenig verlangen, wie der Kosten für neue Sicherungseinrichtungen, die durch eine Änderung der Polizeivorschriften erforderlich werden. Nur wenn man den Begriff der Instandhaltungskosten so beschränkt, wie es hier geschieht, ist es verständlich, daß § 9 Abs. 2 sie zu den Kosten des Fahrstuhl*betriebs* rechnet, und daß er nicht von den Kosten für Instand*setzung*, wie das RMietG., sondern für Instand*haltung* spricht, und nur dann wird, wenigstens in der Regel, die große Unbilligkeit vermieden, daß die Mieter die Kosten auch für solche Anschaffungen und Ausbesserungen zu tragen haben, die dem Vermieter einen dauernden Vorteil bringen, ihn also bereichern.

Die Zahlungen, die die Mieter nach dem RE. für die Fahrstuhlbenutzung zu leisten haben, können u. U. z. B. bei der Neuanschaffung eines Motors recht bedeutend sein. Und doch werden bei der Berechnung der gesetzlichen Miete für die Fahrstuhlbenutzung nur wenige Prozente der Friedensmiete (z. B. in Berlin 2%, in Düsseldorf ½%) in Abzug gebracht. Nach § 2 Abs. 1 RMietG. soll aber mit diesem Abzug der in der Friedensmiete enthaltene Betrag für Betriebs- und Instandsetzungskosten abgerechnet werden. Es spricht also die Geringfügigkeit des Abzugs dafür, daß jedenfalls nach der Ansicht der ihn festsetzenden Gemeindebehörden die Kosten des Fahrstuhlbetriebs verhältnismäßig gering sind und außergewöhnliche Ausgaben zu ihnen nicht gehören.

Geh. OJR. SenPr. Dr. W. Marwitz, Berlin.

Zu 18. Schon die Rechtsfrage des LG. wurde dem vorl. Tatbestande nicht gerecht. Wenn § 2 Abs. 1 BerlWohnNotR. von Wohnungen spricht, die mit Läden oder anderen Räumen zusammenhängen, so ist damit zweifellos ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang gemeint, während die bloße Tatsache, daß die Wohnung zusammen mit anderen Räumen in einem einheitlichen Mietvertrage vermietet ist, einen solchen Zusammenhang nicht begründet und für die wohnungsrechtliche Behandlung der Räume nicht von Bedeutung sein kann. Im gegebenen Falle befand sich die Wohnung im ersten Stock, während die Gastwirtschaft in Parterre gelegen war,

nur mit der Frage, ob der einzelne Raum, der sowohl zu Wohn- wie zu Geschäftszwecken benutzt wird, ein Wohnraum oder ein Geschäftsraum sei. Wenn in diesem Zusammenhange die Entsch. davon abhängig gemacht wird, welchem der verschiedenen Zwecke, die zusammentreffen, das wirtschaftliche Übergewicht zukommt, so ist daraus für die jetzt zur Erörterung stehende Frage nichts zu entnehmen. Ohne Bedeutung sind für sie auch die RE. v. 7. Nov. 1924, 17 Y 71/24 (KG. 3, 40; PrVerwBl. 46, 220; HessRspr. 1925, 74; VDW. 4, 133; OLG. 44, 27; Hertel, Mieterschutz 3, 353), und 17 Y 79/24 (KGE. 3, 42; PrVerwBl. 46, 230; GrundE. 1925, 509; VDW. 4, 132; Hertel, Mieterschutz 3, 354). Sie passen auf den Sachverhalt, der der jetzigen Vorlegung zugrunde liegt, schon deshalb nicht, weil sie nicht eine selbständige, nur durch die Einheitlichkeit der Vermietung mit Geschäftsraum vereinigte Wohnung behandeln, sondern sich auf unselbständige Wohnräume beziehen, die mit einem Laden eine räumliche Einheit bilden. Von dieser räumlichen Einheit ist allerdings ausgeführt, daß sie bei dem wirtschaftlichen Zusammenhang nach dem überwiegenden Zweck entweder einheitlich als Wohnraum oder als Geschäftsraum anzusehen sei. Indessen handelte es sich damals um die Auslegung des Berl. Wohnungsnotrechts von 1921, das eine Inanspruchnahme auch gewerblicher Räume zu Wohnzwecken zuließ. Die Ausführungen über die Bedeutung des überwiegenden Zwecks hatten deshalb nur eine nebensächliche Bedeutung und sind nicht geeignet, der jetzigen Prüfung vorzugreifen.

Die Beantwortung der gestellten Fragen kann allein davon abhängen, wie der Begriff „Geschäftsräume" in § 2 LockVO. aufzufassen ist. Die VO. selbst gibt in § 6 eine Begriffsbestimmung dahin, daß als Geschäftsraum gilt, was bei ihrem Inkrafttreten, also am 1. Dez. 1926, nicht Wohnraum ist. Im Anschluß an diese Vorschriften hat der Senat schon im RE. v. 21. April 1927, 17 Y 35/27 (KG. 6, 3; PrVerwBl. 49, 417; EM. 1927, 565; MietG. 1927, 64; Hertel, Mieterschutz 5 A, 338), die folgenden auch bei erneuter Prüfung zu billigenden Ausführungen gemacht:

„Hiernach bedarf es also der Ermittlung, was als Wohnraum anzusehen ist, weil jeder Raum, der nicht unter diesen Begriff fällt, ohne weiteres Geschäftsraum darstellt. Bei der Untersuchung muß den Ausschlag geben, daß die VO. eine Lockerung der Zwangswirtschaft bei Geschäftsräumen als derjenigen Raumart eintreten lassen sollte, für welche die Aufrechterhaltung der Zwangsbestimmungen im bisherigen Maße nicht als erforderlich angesehen wurde. Bei den Geschäftsräumen ist die Raumnot nicht mehr die gleiche wie bei Wohnräumen. Wohnräume sind also im Gegensatz zu den Geschäftsräumen diejenigen Räume, mit denen das Wohnbedürfnis befriedigt wird. Die Gesamtheit der Wohnräume, über die die öffentliche Bewirtschaftung verfügt, soll nicht geschmälert werden, weil sie ohnehin im Verhältnis zum Bedürfnis nicht zureicht. Hiernach kommt es in jedem Einzelfalle darauf an, ob der Raum dem Wohnbedürfnis dient und deshalb Wohnraum ist. Auch Räume, die nicht der Wohnungsinhaber selbst für seine Wohnzwecke benutzt, sondern an fremde Personen abgibt, dienen der Befriedigung des Wohnbedürfnisses, wenn sie die Wohnung des Fremden darstellen."

Bei dieser Auffassung verbleibt der Senat, denn sie ist allein geeignet, die durch die VO. eingetretene Lockerung in den Grenzen zu halten, die beabsichtigt waren. Aus § 6 VO. ergibt sich keineswegs ein einheitlicher Begriff des Wohn- und Geschäftsraums. Vielmehr ist dieser Begriff für das WohnMangG. einerseits, für die Anwendbarkeit des Mieterschutzes und des RMG. andererseits, ein verschiedener, weil die Verwendungsart der Räume jeweils unter anderen Gesichtspunkten betrachtet werden muß. Für § 2 VO., der über die Geltung der öffentlichen Raumbewirtschaftung befindet, kann es für die Frage, ob ein Raum Wohnraum ist, also der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses dient, nur auf die objektive Art seiner Benutzung ankommen. Sobald jemand in dem Raume wohnt, ist er Wohnraum, vorausgesetzt natürlich, daß das Wohnen, wenn es infolge einer vertraglichen Beziehung zu dem Raume geschieht, dem Benutzer erlaubt ist. Zutreffend hat deshalb die Berl. Gemischte Kommission im Beschl. v. 25. Febr. 1927 (MietG. 1927, 40; DWohnA. 1927, 143; GrundE. 1927, 276) den Rechtssatz ausgesprochen: „Wohnraum ist jeder Raum, der gemäß dem Vertrage der Streitteile am 1. Dez. 1926 zu Wohnzwecken benutzt wurde."

Wohnraum ist aus den dargelegten Gründen nicht nur der Raum, den der Mieter selbst bewohnt, sondern auch ein solcher, den er einem Angestellten befugt zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses überläßt. Dabei ist es für § 2 VO. ohne Bedeutung, daß die Überlassung an den Angestellten nur aus geschäftlichen Interessen erfolgt, etwa weil der Angestellte Leiter eines Zweiggeschäfts ist, bei dem er zur Förderung des Betriebes wohnen soll, oder weil die für den eigentlichen Geschäftsbetrieb verwendeten Räume einer ständigen Aufsicht oder Bewachung unterstellt sein sollen. Für die öffentliche Bewirtschaftung des Wohnraums darf es nur darauf ankommen, daß der Raum zu dem Raumvorrat gehört, der dem allgemeinen Wohnbedürfnis nutzbar gemacht werden kann, weil er ihm an dem maßgeblichen Tage gedient hat. Daß der Wohnraum des Angestellten diesem Zwecke dient, zeigt schon die Erwägung, daß der Angestellte, wenn er den Raum verlassen muß, alsbald zu den Wohnbedürftigen gehört, und andererseits, daß der Raum in der Regel zur gleichen Zeit durch Unterbringung eines anderen Angestellten den Wohnungsmarkt entlastet.

Für §§ 3, 4 LockVO. wird allerdings der Wohnraum des Angestellten, insbes. des Leiters eines Zweiggeschäfts, von der Rspr., auch von dem jetzt erk. Sen., als Geschäftsraum betrachtet, wenn der Geschäftsinhaber diesen Raum lediglich zur Förderung seiner geschäftlichen Zwecke gemietet und aus dem gleichen Grunde dem Angestellten überlassen hat. Auch diese Auslegung des § 6 ist durchaus zutreffend, weil für den Mieterschutz und für die Anwendung des RMG. der Begriff des Wohnraums ein anderer ist als für die Wohnungszwangswirtschaft, also für § 2. Der Mieterschutz und die Geltung des RMG. kommen nicht für einen Raum schlechthin, sondern nur für das hinsichtlich dieses Raumes bestehende Mietverhältnis in Betracht. Sie sind nicht wie die Anwendung der Wohnungsmangelvorschriften an die Raumart, sondern an die Vertragsart gebunden. Wie sie bei einem Pachtvertrage überhaupt nicht gelten, so müssen sie auch im übrigen davon abhängen, wie sich die Benutzung der Räume im Verhältnis zwischen dem Mieter und dem Vermieter darstellt. Nach dieser Art der Betrachtung ist aber auch die Wohnung des Angestellten, die ihm sein Arbeitgeber überläßt, weil es

---

so daß hier im Regelfalle ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang nicht gegeben sein dürfte und der Beschlagnahme der Wohnung daher nichts im Wege stand.

Die Begründung des KG. erscheint ebenso bedenklich wie das Ergebnis, zu dem es bez. der Gültigkeit des § 1 Abs. 1 BerlWohnNotR. auch für den Fall gelangt, daß die zusammenhängenden Wohn- und Geschäftsräume eine räumliche und wirtschaftliche Einheit bilden. Wenn § 6 LockVO. ausdrücklich erklärt, als Geschäftsraum i. S. der VO. gilt, was zur Zeit ihres Inkrafttretens nicht Wohnraum ist, so ist doch die Annahme des KG. höchst befremdlich, daß § 6 den Begriff des Wohnraums offen gelassen und daß der Begriff des Wohnraums und damit auch der Begriff des Geschäftsraums in den verschiedenen Paragraphen der VO. ein verschiedener sei. Der Gesetzgeber war, indem er den Begriff des Geschäftsraumes negativ bestimmte, offenbar der Ansicht, daß der Begriff des Wohnraums klar und eindeutig ist, wie dies ja auch tatsächlich der Fall ist. Erst das KG. hat durch seine Rspr. in Zivilsachen den Begriff des Wohnraums künstlich eingeengt, indem es einem Wohnraum die Eigenschaften eines solchen i. S. von §§ 3 und 4 absprach, wenn mit der Überlassung des Raumes zu Wohnzwecken vorwiegend geschäftliche Interessen des Überlassers verfolgt wurden. Um diese Theorie zu retten, muß nun das KG. zu der gekünstelten Auslegung greifen, daß der Begriff des Wohnraums in den verschiedenen Paragraphen der VO. ein verschiedener ist. Nichts aber deutet im Ges. hierauf hin; denn andernfalls hätte wohl der Gesetzgeber für die einzelnen Bestimmungen eine Definition des Wohnraums gegeben. Statt dessen erklärt er schlechthin, daß i. S. der VO., also i. S. aller einzelnen Bestimmungen Geschäftsraum ist, was nicht Wohnraum ist. Würde der Gesetzgeber die Ansicht des KG. teilen, dann hätte die Bestimmung wohl gelautet: „Geschäftsraum i. S. der einzelnen Vorschriften der VO. ist, was nicht i. S. des jeweils zur Anwendung stehenden Gesetzes (WohnmangG., RMietG., MietSchG.) Wohnraum ist." Das KG. hat aber auch im vorl. RE. früher von ihm aufgestellte Rechtssätze aufgegeben. In den RE. v. 7. Nov. 1924, 17 Y 71/24 und 79/24 (Hertel, Mieterschutz Bd. III Nr. 71 und 72) hat das KG. unzweideutig und ohne jede Einschränkung ausgeführt, daß wirtschaftlich zusammenhängende Räume auch wohnungswirtschaftlich nur einheitlich beurteilt werden können und daß daher, je nachdem der Wohnzweck oder der Geschäftszweck überwiegt, die einheitlichen Räume in ihrer Gesamtheit als Wohn- oder als gewerbliche Räume i. S. des WohnmangG. und der dazu ergangenen AusfBest. anzusehen sind. Dieser Rechtsgrundsatz bildete das Fundament für die damaligen RE. des KG., und es ist dabei ganz gleichgültig, um welche Auswirkung dieser Rechtssätze es sich in den damaligen Fällen handelte. Von diesen Rechtssätzen abzuweichen, wie es das KG. jetzt tut, liegt m. E. kein Anlaß vor; im Gegenteil werden diese Rechtssätze allein den wirtschaftlichen Verhältnissen und den praktischen Bedürfnissen, gerecht. Wie soll beispielsweise eine Wohnstube beschlagnahmt werden, die an einen Laden anstößt und lediglich durch den Laden zu erreichen ist? Zudem bedeutet die Zerreißung des natürlichen wirtschaftlichen Zusammenhanges eine Schädigung und ist mit dem Sinn und Zweck der LockVO. unvereinbar. Dem Gesetzgeber war bei Schaffung der LockVO. die Rspr. des KG. über die wohnungswirtschaftliche Behandlung zusammenhängender gemischter Räume bekannt, und es ist anzunehmen, daß er mit dieser Rspr. bei der Formulierung seiner Vorschriften gerechnet hat. Das KG. selbst hat diesen Gesichtspunkt bereits mehrfach bei der Auslegung von Verordnungen herangezogen (so zuletzt im RE. v. 22. Dez. 1928, 17 Y 91/28; Hertel, Bd. V Nr. 470).

OLGR. Dr. Hertel, Oppeln.

seinem Geschäft förderlich erscheint, ein Geschäftsraum, denn ebensogut wie den Laden, das Büro oder die Fabrik hat der Mieter diese Wohnung vom Vermieter nur zu geschäftlichen Zwecken gemietet. Der Mieter verfolgt mit der Begründung seines Anspruchs auf den Besitz der Mieträume in solchem Falle überhaupt keinen Wohnzweck, sondern nur Geschäftszwecke.

Daß § 6 als einzige Bestimmung in einem einheitlichen Satze die Begriffserklärung des Geschäftsraums für die ganze VO. gibt, steht der hier ausgeführten Spaltung des Begriffs nicht entgegen. Vielmehr bleibt in § 6 durchaus offen, nach welchen Merkmalen der Begriff Wohnraum zu fassen ist. Insoweit muß also auf den Inhalt der einzelnen Lockerungsvorschriften und ihren Zweck zurückgegangen werden. Dabei nötigt dann die Verschiedenheit der in der VO. berührten Rechtsgebiete zu der dargelegten Unterscheidung des Begriffs Wohnraum einmal nach der objektiven Art der Raumbenutzung, das andere Mal nach dem mit dem Mietvertrage und der Überlassung an einen Dritten verfolgten Zwecke.

Ein Raum, der zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses, sei es des Mieters oder eines anderen, verwendet wird, ist bei dieser Rechtslage für § 2 VO. ein Wohnraum, mag er auch mit einem Laden oder sonstigen Geschäftsraum wirtschaftlich oder sogar räumlich in Zusammenhang stehen. Deshalb steht § 2 Abs. 1 Berl. WohnNotRechts mit § 2 LockVO. nicht in Widerspruch und ist rechtsgültig.

(KG., 17. ZivSen., RE. v. 3. Nov. 1928, 17 Y 80/28.) [D.]

*

19. § 7 Abs. 1 BerlWohnNotR. v. 21. Mai 1927. Ist eine Wohnung in Anspruch genommen worden, weil feststehe, daß sie demnächst unbenutzt werde, so verliert diese Verfügung ihre Wirksamkeit nicht schon dadurch, daß bis zum Unbenutztwerden der Wohnung längere Zeit vergeht, als zunächst angenommen werden konnte. †)

Nach dem BerlWohnNotR. besteht die Möglichkeit, Räume in Anspruch zu nehmen, auf Grund eines zur Zeit der Verfügung vollendeten Tatbestandes. Daneben ist aber auch vorgesehen, daß Wohnungen in Anspruch genommen werden können, von denen feststeht, daß sie demnächst unbenutzt werden. In diesen Fällen liegt kein Tatbestand vor, der eine sofortige Verwendung der Wohnung für die Bedürfnisse der Allgemeinheit durch Unterbringung Wohnungsuchender gestattet, sondern es steht nur fest, ist also mit ausreichender Sicherheit zu erwarten, daß diese Möglichkeit in naher Zukunft gegeben sein wird. Da feststehen muß, daß die Wohnung demnächst unbenutzt wird, so kann die Inanspruchnahme nicht schlechthin zulässig sein, sondern ist nur gestattet, wenn im Einzelfalle besondere Gründe erkennen lassen, daß in der Benutzung der Wohnung demnächst eine Veränderung eintreten wird, die sie unbenutzt i. S. des BerlWohnNotR. werden läßt. Es muß also stets eine bestimmte, durch Tatsachen geschaffene Unterlage für die Erwartung des Unbenutztwerdens gegeben sein, damit die Inanspruchnahme erfolgen darf.

Aus dieser Rechtslage erfolgt notwendig, daß die Wirkung der Inanspruchnahme nicht unter allen Umständen für den Fall erhalten bleibt, daß in der Zukunft einmal die Wohnung unbenutzt wird, sondern daß ihre Wirkung in irgendeiner Weise von dem Eintritt der Erwartung abhängig sein muß, die die Zulässigkeit der Inanspruchnahme begründete. Ob es ihm möglich ist, für diese Abhängigkeit der Verfügung von dem Tatbestande, der sich zum Teil erst in der Zukunft verwirklichen soll, allgemeine Grundsätze aufzustellen, oder ob die Entsch. stets dem Einzelfalle überlassen bleiben muß, bedarf zur Zeit keiner Prüfung, weil die Rechtsfrage nicht so allgemein gestellt ist, ihre allgemeine Fassung auch durch den Sachverhalt nicht bedingt war. Hier genügt die Untersuchung, inwiefern die Wirksamkeit der Inanspruchnahme davon abhängt, daß die erwartete Entwicklung zwar eingetreten ist, jedoch wesentlich später, als man zur Zeit der Verfügung annahm und annehmen mußte.

Für die Beantwortung dieser Einzelfrage ist es von ausschlaggebender Bedeutung, daß die Inanspruchnahme der Wohnung zugelassen ist, wenn feststeht, daß sie demnächst unbenutzt wird. Mit dem Worte „demnächst" wird auf einen künftigen Zeitpunkt hingewiesen, doch läßt das Wort diesen Zeitpunkt ungewiß. Er ergibt sich lediglich aus der Schlußfolgerung, die sich an den bei der Inanspruchnahme vorl. Tatbestand für dessen weitere Entwicklung knüpft. Es unterliegt also allein der Schätzung, in welcher Zeit voraussichtlich die Wohnung unbenutzt werden wird. Da es genügt, daß sie demnächst frei wird, so stellt das Berliner Notrecht auch nicht etwa das Erfordernis eines alsbaldigen Unbenutztwerdens auf, sondern es genügt, daß die Wohnung für die anderweitige Verwendung überhaupt in einem in naher Zukunft liegenden Zeitpunkt verfügbar sein wird. Erfordert ist natürlich, daß diese Erwartung nicht aus der Erwägung erwächst, daß eine jede Wohnung irgendwann einmal unbenutzt sein wird, sondern daß die besonderen Tatsachen vorliegen, deren ausreichend gesicherte Weiterentwicklung in naher Zukunft zu dem erwähnten Erfolge erfahrungsgemäß führen wird.

War hiernach die Inanspruchnahme zulässig, so wird sie dadurch nicht berührt, daß das Freiwerden später als erwartet eintritt, wenn nur der Grund des Freiwerdens derselbe geblieben ist. Der bei der Inanspruchnahme bestehenden und nach den damaligen Umständen berechtigten Schätzung bezüglich des Zeitpunktes, in dem die Wohnung unbenutzt werden wird, darf hiernach eine maßgebliche Bedeutung für die Fortwirkung der Verfügung nicht beigemessen werden. Vielmehr muß die Wirkung auch bestehen bleiben, wenn die Entwicklung der bei der Inanspruchnahme beurteilten Tatsachen sich langsamer vollzieht, als man annehmen konnte.

(KG., 17. ZivSen., RE. v. 1. Dez. 1928, 17 Y 94/28.) [D.]

*

20. § 12 BerlMietzBek. Bei der Abrechnung über die Heizkosten im abgelaufenen Heizjahre sind die Kosten der tatsächlich verbrauchten, nicht der angeschafften Heizstoffe zugrunde zu legen. †)

Schon im Rechtsentscheid v. 1. Dez. 1928, 17 Y 90/28 — EA. 1929, 773; MietGer. 1929, 14; GW. 1929, 33 — ist ausgesprochen, daß das MEA. bei der Abrechnung über die Heizkosten vom tatsächlichen Verbrauch und den dafür entstandenen Kosten auszugehen hat. Dabei war aber nur die Rechtsfrage zu entscheiden, ob es auf die tatsächlich entstandenen Kosten ankomme oder ob das MEA. zu berücksichtigen habe, daß der Verbrauch übermäßig oder der Einkauf unwirtschaftlich gewesen sei. Weder die VO. über die Mietzinsbildung in Preußen (§ 19 Abs. 4) noch die Berliner Bekanntmachung über die Mietzinsbildung v. 26. März 1926 (§ 12) enthält eine Bestimmung über die Art und Weise der Abrechnung. Dies ist aber auch nicht nötig. Denn aus dem Begriff der Vorschußleistung und der Abrechnung ergibt sich, daß die Vertragsteile für den Zeitpunkt, der der Abrechnung zugrunde liegt, also den Ablauf des Heizjahres, bei der Verrechnung so gestellt werden müssen, als seien zu jenem Zeitpunkt ihre gegenseitigen Beziehungen beendet.

Zu 19. Dem RE. ist zuzustimmen. In Fällen, in welchen die in Erwartung des Freiwerdens erfolgte Beschlagnahme bis zum tatsächlichen Freiwerden ihre Wirkung verloren hat, ist auch eine erneute Freimeldung für erforderlich zu erachten; denn die Freimeldung ist ja alsdann nicht wegen des tatsächlich eingetretenen Ereignisses, sondern in Erwartung eines anderen Ereignisses erfolgt. Ist sonach in Fällen, in welchen eine erneute Beschlagnahme erforderlich ist, auch eine erneute Anzeige erforderlich, so setzt doch nicht umgekehrt in jedem Falle eine erneute Freimeldung die Beschlagnahmefrist von neuem in Lauf und beraubt die frühere Beschlagnahme ihrer Wirksamkeit. Wenn z. B. im vorliegenden Fall beim tatsächlichen Auszuge des Mieters der Verfügungsberechtigte erneut eine Freimeldung erstattet hätte, würde es keiner erneuten Verfügung des WohnA. zur Wahrung seines Beschlagnahmerechts bedurft haben. OLGR. Dr. Hertel, Oppeln.

Zu 20. 1. Der RE. entspricht der ständigen Rspr. des KG. Während des Heizjahres hat der Mieter ohne Rücksicht auf den jeweiligen Verbrauch für die Sammelheizung Vorschüsse auf die Heizkosten zu entrichten. Nach Ablauf des Heizjahres findet die endgültige Verrechnung statt. Dieser kann nur der tatsächliche Verbrauch an Heizstoffen zugrunde gelegt werden, da der Mieter nur hierfür anteilig zahlungspflichtig ist. Dies folgt aus der Rechtsnatur des auf den einzelnen Mieter entfallenden Kostenbetrages für Heizstoffe, der zwar nach § 12 RMietG. getrennt von der gesetzlichen Miete zu berechnen ist, aber einen Teil der letzteren bildet. Es gibt bei Häusern mit Sammelheizung und Warmwasserversorgung während des Heizjahres entsprechend der Vorschußpflicht des Mieters für die Heizstoffe eine gesetzliche Miete von einstweiliger Höhe, die nach dem Ergebnis der Schlußrechnung in die gesetzliche Miete von endgültiger Höhe übergeht (so RE.: JW. 1929, 200). Diese endgültige Abrechnung am Schluß des Heizjahres kann nur die tatsächlich verwendeten Heizstoffe umfassen, so daß die für die angeschafften, aber noch nicht verbrauchten Heizstoffe aufgewendeten und vom Mieter im Wege des Vorschusses eingezogenen Kosten unberücksichtigt bleiben. Der vorhandene Bestand an Heizstoffen ist auf das neue Heizjahr zu übernehmen. Ein vom Mieter über seinen Anteil am tatsächlichen Verbrauch im verflossenen Heizjahr vorschußweise eingezogener Betrag ist dem Mieter auf die Vorschüsse des neuen Jahres gutzuschreiben. Nach Ablauf der Heizperiode kann der Vermieter für diese keine Heizkostenvorschüsse mehr fordern. Vielmehr ist er nur noch berechtigt, vom Mieter Nachzahlung des Betrages zu beanspruchen, der an Heizkosten nach der Abrechnung gemäß der Größe der Räume und gemäß dem tatsächlichen Verbrauch im verflossenen Heizjahr anteilig auf den Mieter entfiel (so KG. im Urt. v. 7. Nov. 1929, 17 U 2075/27, nach welchem aber dem Vermieter Verzugszinsen für eingeforderte und nicht rechtzeitig gezahlte Vorschüsse zugebilligt werden). Bei Vorschußüberhebung hat der Mieter einen entsprechenden Rückforderungsanspruch.

2. Die Zuständigkeit des MEA. war im vorliegenden Fall deshalb gegeben, weil es sich nur um die Höhe der gesetzlichen Miete, nämlich des Anteils des Mieters an den tatsächlichen im

Daraus folgt zwingend, daß es für die Abrechnung nur auf den tatsächlichen Verbrauch von Heizstoffen, nicht aber auf die Kosten von im voraus beschafften Heizstoffen, wenn auch diese Beschaffung im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft erfolgt ist, ankommen kann. Wollte man die Aufwendung der Kosten im abgelaufenen Heizjahre berücksichtigen, so hätte dies auch zur Folge, daß der Vermieter einen doppelten Vorschuß erhielte, sowohl in Natur durch Übernahme der nicht verbrauchten Heizstoffe als auch in Geld. Dies widerspräche aber der Begrenzung des Vorschusses in § 12 der Berliner Bekanntmachung. Bei der Abrechnung über die Heizkosten im abgelaufenen Heizjahre sind daher die Kosten der tatsächlich verbrauchten, nicht der angeschafften Heizkosten zugrunde zu legen.

(KG., 17. ZivSen., RE. v. 19. Jan. 1929, 17 Y 116/28.) [D.]

*

21. § 15 Berliner WohnNotR. v. 21. Mai 1927 ordnet nicht an, daß für jedes neue Mietverhältnis über selbständige Wohnungen eine Vertragsurkunde errichtet werden muß. †)

§ 15 des Berliner Wohnungsnotrechts v. 21. Mai 1927 bestimmt unter der Überschrift „Anzeige und Genehmigung von Mietverträgen" folgendes:

„Jeder neue Mietvertrag (auch Untermietvertrag) über selbständige ... Wohnungen bedarf zu seiner Wirksamkeit der Genehmigung des WohnA. und ist daher vom Mieter binnen einer Woche nach Abschluß dem WohnA. zur Genehmigung vorzulegen ..."

Daß durch eine Anordnung auf Grund des § 6 WohnmangG. die Schriftform für sämtliche Mietverträge vorgeschrieben werden könnte, ist jedenfalls nicht ausgeschlossen. Es bedarf deshalb einer Prüfung, ob diese Formvorschrift in dem Berliner WohnNotR. zu finden ist. Sie würde einen erheblichen Eingriff in das bürgerliche Recht bedeuten, den Grundsatz der Formfreiheit der Rechtsgeschäfte durchbrechen und auch die Formvorschriften des BGB. für Mietverträge wesentlich abändern. Die Verwendung des Wortes „vorlegen" scheint allerdings darauf hinzudeuten, daß über das Mietverhältnis eine Urkunde vorhanden sein muß, weil man nur Sachen vorlegen kann. Beachtet man, wie bedeutsam die Anordnung des Formerfordernisses sein würde, so genügt jedoch die Fass. des § 15 als Grundlage ihres Bestehens nicht. Eine solche Vorschrift wäre klar und unzweideutig gefaßt worden, denn den Verfassern des Notrechts hätte ihre Wichtigkeit und ihr Wesen als Ausnahmeregel nicht entgehen können. Außer der Wendung, daß der Vertrag vorzulegen sei, findet sich in § 15 keine Stütze für seine Bedeutung als Formvorschrift. Der eigentliche Zweck des § 15 ist nach seinem Wortlaut, die Mietverträge der Genehmigung durch das WohnA. zu unterwerfen. Die Verpflichtung zur Einholung dieser Genehmigung wird klar und unzweideutig ausgesprochen. Daß man gleichzeitig die Geltung von Mietverhältnissen an die Schriftform als rechtliches Erfordernis knüpfen wollte, ist in der Vorschrift nicht gesagt. Man könnte zu einem solchen Gedanken nur mittelbar gelangen, indem man annimmt, es müsse stets eine Urkunde vorgelegt werden, und sich dabei bewußt ist, daß die urkundliche Niederlegung des Vertragsinhalts nach dem BGB. für die Gültigkeit des Vereinbarten nicht erforderlich ist. Auch die Überschrift des § 15 spricht nur von der Anzeige und Genehmigung der Mietverträge, erwähnt also die Form der Verträge nicht. Diese Auslassung ist mit der Auffassung, § 15 sei zugleich eine Formvorschrift, nahezu unvereinbar. Es muß deshalb angenommen werden, daß § 15 die Formerfordernisse des bürgerlichen Rechts nicht abändern soll, und daß seine Fassung nur auf der Erfahrung beruht, daß über Mietverhältnisse solcher Art in der Regel Vertragsurkunden ausgestellt werden.

Auch eine Betrachtung der vorausgehenden Notrechte bestätigt diese Annahme. Der entsprechende § 16 der Berliner Notrechte v. 18. Aug. und v. 30. Dez. 1924 lautet:

„Jeder Abschluß eines neuen Mietvertrages ... ist vom Mieter ... unter Vorlegung des Originalvertrages dem Magistrat (WohnA.) zur Genehmigung mitzuteilen ..."

Diese Fassung, die unter der Überschrift „Anzeigepflicht von Mietverträgen" und „Anzeige und Genehmigung von Mietverträgen" erscheint, hatte die Bedeutung einer Formvorschrift bestimmt nicht, kann vielmehr nur dahin aufgefaßt werden, daß bei der Mitteilung der Originalvertrag vorzulegen ist, sofern eine Urkunde vorhanden ist. Diese Fassung lehnt sich an § 3 Abs. 1 des Berliner WohnNotR. v. 12. Mai 1921 an, wo es heißt:

„Jeder Abschluß eines neuen Mietvertrages über Mieträume ... ist vom Vermieter ... unter Vorlegung des Originalvertrages anzuzeigen ..."

Hier aber ist die Anzeigepflicht nicht auf Grund des WohnmangG., sondern, wie die Einleitung des Notrechts hervorhebt, auf Grund der MietSchVO. angeordnet worden; sie sollte auch nur der Aufsicht über die Mietzinsregelung dienen. Die MietSchVO. aber gab den Landesbehörden überhaupt keine Ermächtigung zu Abänderungen der Formvorschriften des bürgerlichen Rechts. In § 3 des Notrechts von 1921 hat diese Fassung also nicht die Bedeutung eines Formerfordernisses. Da sie in § 16 der beiden späteren Notrechte wörtlich, wenn auch auf Grund des § 6 WohnmangR. übernommen worden ist, darf ihr beim völligen Fehlen anderer Anhaltspunkte die Bedeutung einer Formvorschrift ebenfalls nicht beigelegt werden. Allerdings ist die Fassung

---

Heizjahr verbrauchten Heizstoffen handelte, und diese Frage gemäß § 1 Abs. 2 RMietG. ausschließlich vom MEA. zu entscheiden ist. Das MEA. hat sich auf die Prüfung des tatsächlichen Verbrauchs an Heizstoffen und des Maßstabes für die Umlegung der Heizstoffkosten zu beschränken. Oft ist es streitig, ob der Verbrauch an Heizstoffen übermäßig oder der Ankauf wirtschaftlich vorgenommen war. Hierzu wird auf die Denkschrift des Landesverbandes Preußen im Reichsbund Deutscher Mieter über Fragen der Boden-, Wohnungs- und Mietzinspolitik v. 25. Jan. 1928 (DMieterZtg. 1929 Nr. 4 und 5) verwiesen, welche das Umlagesystem für reformbedürftig bezeichnet und eine Änderung der PrAusfVO. zum RMietG. für erforderlich erachtet, weil der Hausbesitzer, insbes. bei den Heizstoffkosten, infolge der Umlegung nicht mehr ein hinreichendes Interesse an einem sparsamen Verbrauch der Heizstoffe habe; selbst wenn der Vermieter im Hause wohne, sei sein Interesse an der ihm vom Kohlenhändler regelmäßig zufließenden Auftragsprovision größer als sein Interesse am geringeren Kohlenverbrauch. Für Streitigkeiten wegen Übermäßigkeit des Heizstoffverbrauchs und unwirtschaftlichen Ankaufs ist das ordentliche Gericht zuständig (so RE. 1. Dez. 1928, 17 Y 90/28). Aktiv legitimiert für diesen Anspruch ist aber nicht der einzelne Mieter, sondern lediglich die Mietervertretung. Nach § 19 Abs. 3 der VO. über die Mietzinsbildung in Preußen v. 17. April 1924, GS. 474, hat die Mietervertretung bei Beschaffung, Lagerung und Verwendung der Heizstoffe ein Mitwirkungs- und Aufsichtsrecht. Nach der Tendenz dieser Vorschrift ist anzunehmen, daß es sich bei der Kontrolle der allen Mietsparteien zugute kommenden Einrichtung der Sammelheizung und Warmwasserversorgung um eine ausschließliche Befugnis der Mietervertretung handelt, neben welcher der einzelne Mieter nicht als selbständig berechtigt erscheint. Sinn und Zweck der getroffenen Regelung ist, Einwirkungen der einzelnen Mieter in dieser Beziehung auszuschließen (so KG. im Urt. 16 U 6142/28 [s. u. S. 2893 5]: Eildienst DStZ. 1929, 134, welches hervorhebt, daß einzelnen Mietern, die ihr Interesse bei der Art der Heizstoffbeschaffung verletzt glauben, anheimzugeben ist, sich an die Mietervertretung des Hauses zu wenden oder, falls diese nicht existiert, die Wahl einer solchen zu betreiben. Daß auch der Anspruch gegen den Vermieter auf Rechnungslegung über die Verwendung der Heizvorschüsse im verflossenen Heizjahr lediglich der Mietervertretung (als Ausfluß des ausschließlichen Mitwirkungs- und Aufsichtsrechts) zusteht, muß verneint werden. Man wird hier auch die Aktivlegitimation der einzelnen Mieter insoweit anzunehmen haben, als es sich um deren eigene Rechte, insbes. um die Vorbereitung und Begründung von Rückforderungsansprüchen bei Vorschußüberhebung handelt (so auch Stern § 12 A 6).

RA. Dr. Wilhelm Thiele, Berlin.

Zu 21. I. Von den beiden Fragen, welche die Beschwerdestelle vorgelegt hatte, ist nur die eine nach der Tragweite des § 15 des Berliner WohnNotR. vom KG. in dem RE. entschieden worden, so daß sich seine formelle Bedeutung auf Berlin beschränkt. Kein notwendiges Element der Entscheidung ist der Ausspruch in den Gründen: „Daß durch eine Anordnung auf Grund des § 6 WohnmangG. die Schriftform für sämtliche Mietverträge vorgeschrieben werden könnte, ist jedenfalls nicht ausgeschlossen". Für die Bindung der Beschwerdestellen durch den RE. ist es also ebenso, als hätte das KG. diesen Punkt dahingestellt gelassen. Keine Beschwerdestelle braucht das KG. anzurufen, falls sie eine Schriftformanordnung in einem örtlichen Wohnungsnotrecht für unwirksam nach § 6 WohnmangG. erklären will; insoweit handelt es sich eben um eine „vom KG. noch nicht entschiedene Rechtsfrage" i. S. des § 1 der AllgVfg. v. 1. Juni 1923 (GS. 485). Sicherlich würde aber eine Beschwerdestelle freiwillig nach § 1 Satz 2 a. a. O. die Sache dem KG. vorlegen, wenn sie § 6 anders als die Gründe des RE. auffaßt.

II. Während allseitig die Auslegung des § 15 des Berliner WohnNotR. gebilligt wird — insbes. auch von der Berliner Gemischten Kommission für Mietrechtsfragen —, bestehen doch einige Zweifel, ob wirklich eine zur Bekämpfung der Wohnungsnot dienliche und i. S. des § 6 WohnmangG. „dringend erforderliche" Maßnahme in der Anordnung der Schriftform für alle Mietverträge erblickt werden kann. Jedenfalls ist schwer ersichtlich, wieso hiervon ein wesentlicher Nutzen für die Raumbewirtschaftung zu erwarten wäre.

III. Daß auch mündliche Verträge von einer Behörde genehmigt werden können, mag auf den ersten Blick befremden, ist aber im BGB. längst anerkannt hinsichtlich der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung (§§ 1828, 1822 BGB.). Praktisch freilich sind solche Fälle selten. Ein Aktenvermerk zu den Vormundschaftsakten oder den Wohnungsamtsakten über den Inhalt des behördlich genehmigten mündlichen Vertrages reicht aus, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

AGR. Dr. Schubart, Berlin.

in § 15 des Berliner WohnNotR. von 1927 eine andere. Aber wenn man durch diese Änderung des Wortlauts neben der Pflicht zur Anzeige und zur Einholung der behördlichen Genehmigung den wichtigen Formzwang hätte einführen wollen, so würde diese Absicht klar zum Ausdruck gebracht worden sein. Da sie in der Überschrift gar nicht, im Wortlaut des § 15 jedenfalls nicht mit ausreichender Sicherheit erkennbar ist, darf in § 15 die Formvorschrift nicht gefunden werden.

(KG., 17. ZivSen., RE. v. 22. Dez. 1928, 17 Y 99/28,) [D.]

Oberlandesgerichte.

a) Zivilsachen.

Berlin. **I. Materielles Recht.**

1. § 1 RMietG. In dem Antrage an das MEA. auf Ermittlung der Friedensmiete ist in der Regel keine Erklärung der Wahl der gesetzlichen Miete zu erblicken. †)

Die Erklärung aus § 1 RMG. verlangt eine bestimmte, in schriftlicher Form abgegebene Erklärung gegenüber dem Vermieter.

Der Antrag eines Vertragsteils an das MEA. auf Feststellung oder Festsetzung der Friedensmiete hat als solcher nicht die Wirkung der Erklärung aus § 1 RMG., denn er ist mit seinen Erklärungen an das MEA., nicht an den anderen Vertragsteil gerichtet. Daß das MEA. Abschrift dieser Erklärung dem anderen Teil zustellt, genügt noch nicht, um diese Erklärung als zugangsbedürftiges Rechtsgeschäft nach § 130 Abs. 1 BGB. wirksam zu machen, erforderlich ist vielmehr, daß diese Zustellung mit dem Willen des Erklärenden erfolgt und dieser Wille dem Empfänger der Erklärung erkennbar ist. Weiter muß die Erklärung schriftlich sein, sie muß also vom Erklärenden selbst oder von seinem Vertreter eigenhändig unterschrieben sein (§ 126 Abs. 1 BGB.), die Zustellung einer einfachen oder beglaubigten Abschrift genügt aber diesem Erfordernisse nicht. Vor allem aber muß die Erklärung den Willen des Erklärenden unzweifelhaft erkennen lassen, daß nunmehr die gesetzliche Miete für das Mietverhältnis gelten solle, daß diese Wahl also Bestand haben solle, wie auch immer die Entscheidung des MEA. ausgehen solle. Dies ist aber bei einem Antrag an das MEA. auf Ermittlung der Friedensmiete nicht ohne weiteres anzunehmen. Die Anrufung des MEA. erfolgt auch zu dem Zweck, zu ermitteln, ob die Vertragsmiete oder die gesetzliche Miete für den Anrufenden wirtschaftlich günstiger ist, sie kann weiter zu Steuerzwecken und zu vertraglicher Lastenumlage erfolgen. Es ist in einem Antrage an das MEA. auf Ermittlung der Friedensmiete in der Regel keine Erklärung aus § 1 RMG. zu erblicken (ebenso LG. I Berlin: GW. 1927, 317; Günther: MietG. 1926, 26; abweichend LG. Hamburg: EA. 1925, 370; LG. Hannover: JW. 1925, 2385; LG. Breslau: DRZ. 1926 Nr. 395; OLG. Frankfurt a. M.: EA. 1927, 586; Schor: EA. 1927, 539 und Bahlmann — nicht Linz, wie OLG. Frankfurt angibt — JW. 1925, 2311; Referate der Dresdner Tagung, Berlin 1925, S. 7)

(KG, 17. ZS., Urt. v. 5. März 1928, 17 U 13890/27.) [D.]

*

2. § 5 RMietG.; § 16 PrMietzVO. v. 17. April 1924. Die Kosten der Erneuerung der Heizanlage bei Sammelheizung sind vom Hauseigentümer zu tragen. †)

Die Bekl. ist Mieterin in dem der Kl. gehörigen Hause. Die in diesem Hause betriebene Sammelheizung wurde auf Wunsch der Mieter i. J. 1922 infolge der Geldentwertung aus Kostenersparnisgründen abgestellt. Infolge der angeblich nicht genügenden Erwärmung der Räume haben seit Anfang September 1927 einige Mieter beim Wohnungsamt Vorstellungen gemacht und um Abhilfe gebeten. Durch Vfg. v. 4. Nov. 1927 hat das Bezirkswohnungsamt N. die Kl. unter Androhung von Zwangsmitteln ersucht, entweder die fehlenden 17 Öfen aufstellen zu lassen oder die im Hause vorhandene Zentralheizung in Betrieb zu setzen. Im Januar 1928 ist alsdann die Sammelheizung wieder in Betrieb genommen worden, nachdem mit ihrer Wiederherstellung Ende Dezember 1927 begonnen worden war.

Die Kl. hat von der Bekl. die Zahlung eines Anteils an den Kosten der Wiederinbetriebsetzung der Sammelheizung verlangt.

Zur Begründung des Urt. hat das LG. ausgeführt, daß sich die Erneuerung der Heizanlage bei Sammelheizung als „große Instandsetzungsarbeit" darstelle, und daß die großen Instandsetzungsarbeiten bei der Festsetzung der gesetzlichen Miete auf 120% der Friedensmiete berücksichtigt worden seien. Es hat weiter ausgeführt, daß § 16 der VO. über die Mietzinsbildung in Preußen v. 17. April 1924 (GS. 474) wegen Nichtvorliegens seiner Voraussetzungen nicht zur Anwendung komme, und auf Grund des § 536 BGB. die Kl. als zur Tragung der Kosten verpflichtet erklärt.

Ob die Kl. früher weitergehende Rechte hatte, kann hier außer Betracht bleiben, da für die Frage des Kostenersatzes für die Ende des Jahres 1927 erfolgte Erneuerung der Heizanlage der Sammelheizung entscheidend ist, welche Rechte ihr zu dieser Zeit zur Seite standen.

Nach dem Ende des Jahres 1927 und noch heute geltenden Wohnungsnotrecht ist gem. § 5 RMietG. die Erneuerung der Heizanlage bei Sammelheizung als große Instandsetzungsarbeit anzusehen. Der Vorderrichter hat zutreffend ausgeführt, daß ursprünglich derartige große Instandsetzungsarbeiten aus Mitteln bezahlt werden sollten, für die gem. § 7 Abs. 1 RMietG. ein weiterer Zuschlag in einem Hundertsatze der Grundmiete zu zahlen war, der von der obersten Landesbehörde festgesetzt wurde. Diese Zuschläge waren auf ein von dem Vermieter einzurichtendes Hauskonto einzuzahlen. § 14 der VO. über die Mietzinsbildung in Preußen v. 17. April 1924 (GS. 474) bestimmte alsdann: „Etwaige Mittel für große Instandsetzungsarbeiten, die nach § 7 Abs. 1 und 2 RMietG. auf ein Hauskonto eingezahlt sind, sind dem Vermieter auf sein Verlangen herauszugeben. Einer Zustimmung der Mieter oder Mietervertretung bedarf es nicht." § 7 RMietG. ist jedoch in Preußen seit der VO. über die Regelung der gesetzlichen Miete v. 25. Juni 1924 (GS. 570) für die Zeit v. 1. Juli 1924 ab nicht mehr praktisch. Vom 1. Juli 1924 ab können in Preußen keine besonderen Zuschläge für große Instandsetzungsarbeiten mehr festgesetzt werden. Denn die VO. v. 25. Juni 1924 bestimmte in ihrem 3. Absatze: „In der Festsetzung der gesetzlichen Miete auf 62% sind die großen Instandsetzungsarbeiten berücksichtigt worden." Gemäß der VO. über die gesetzliche Miete v. 26. März 1927 (GS. 36) beträgt die gesetzliche Miete v. 1. Okt. 1927 an 120% der reinen Friedensmiete und behält im übrigen die VO. v. 25. Juni 1924 Gültigkeit. § 3 Abs. 3 der Bekanntmachung des Magistrats Berlin über die Mietzinsbildung v. 26. März, 26. Nov. 1926 und 24. Sept. 1927 (abgedruckt bei Krüger-Herbot, Mietnotrecht, 1928) besagt ausdrücklich: „Bei der Festsetzung der gesetzlichen Miete auf 120% sind die großen Instandsetzungsarbeiten berücksichtigt worden."

Gegen die erst im Laufe längerer Zeiträume einen Ausgleich gewährenden monatlichen Zuschläge für große Instandsetzungsarbeiten hat somit seit der VO. v. 25. Juni 1924 der Grundeigentümer die ganze Gefahr solcher Schäden zu tragen. Die Kosten der Wiederherstellung der durch die Stillegung betriebsunfähig gewordenen Anlage fallen der Kl. daher auch dann zur Last, wenn der in der gesetzlichen Miete für große Instandsetzungsarbeiten enthaltene Betrag nicht ausreicht (Ebel-Lilienthal, RMietG., zu § 16 VO. v. 17. Mai 1924, 180). Das führt zu Härten, solange sich eben noch kein ausreichender Grundstock gebildet hat.

Ein Ausgleich auf der Grundlage einer Auslegung des Mietvertrages nach Treu und Glauben ist nur möglich, soweit nicht zwingendes Gesetz entgegensteht. Die Höhe der Miete ist immer noch zwangswirtschaftlich geregelt. Dabei wird stets die Tragbarkeit für

---

Zu 1. Der vom KG. in obigem Urt. ausgesprochenen Ansicht ist beizupflichten. Auch das LG. Düsseldorf hat in dem von mir im Komm. z. RMietG., 3. Aufl., S. 30, erwähnten Urt. den gleichen Standpunkt eingenommen. Das KG. bezeichnet im obigen Urt. auch die Zustellung einer einfachen oder beglaubigten Abschrift als nicht genügend. Das KG. meint hier offenbar eine nicht vom Antragsteller eigenhändig unterzeichnete (einfache oder beglaubigte) Abschrift, und hat im übrigen nur eine Eingabe im Sinne, bei der nicht einmal ausdrücklich die gesetzliche Mietzinsberechnung begehrt wird. Wie ich im Komm. z. RMietG. S. 31 gesagt habe, wird man aber die Zustellung eines vom Antragsteller eigenhändig unterschriebenen, von ihm dem MEA. miteingereichten Duplikats, auch wenn die Zustellung vom MEA. erfolgt, ohne daß diese ausdrücklich gewünscht ist (denn stillschweigend liegt sie in der Miteinsendung des Duplikats), für ausreichend halten müssen, sofern darin in genügender Deutlichkeit die gesetzliche Mietzinsberechnung gewählt (begehrt) wird.

RA. Dr. Carl Stern, Düsseldorf.

Zu 2. Inhaltlich des Urt. und insbes. angesichts des hohen seitens des Kl. als Anteil an den Kosten geforderten Betrags von zirka 745 *RM* ist davon auszugehen, daß eine „Erneuerung der Heizungsanlage" erfolgt ist, welche laut § 5 RMietG. zu den „großen Instandsetzungsarbeiten" gehören.

Nun sind aber sowohl die Kosten für große wie auch diejenigen für laufende Instandsetzungsarbeiten im allgemeinen im gesetzlichen Mietzins enthalten und waren es auch bereits in der hier in Rede stehenden Zeit (Ende 1927). Daneben besonders umlegbar sind und waren damals nur ausdrücklich bestimmte Kategorien von Kosten. In dieser Hinsicht ist im vorliegenden Falle an die Bestimmung in § 16 der preuß. VO. v. 17. April 1924 zu denken. Aber § 16 a. a. O. setzt eine entsprechende Entsch. des MEA., die im Zusammenhang mit einer durch eine Vertragspartei beantragten Entsch. über Anordnung der Wiederinbetriebsetzung ergehen kann, voraus. Eine solche ist aber im vorliegenden Falle nicht ergangen. Die Zulässigkeit einer analogen Anwendung des § 16 ist mit Recht von beiden Instanzen verneint worden. Eine analoge Anwendung verbietet sich schon deshalb, weil eben nur das MEA. entscheidungsbefugt ist und keine andere Stelle sich an die Stelle des MEA. setzen darf.

Dem Urt. ist daher beizupflichten.

RA. Dr. Carl Stern, Düsseldorf.

den normalen Mieter und die Rückwirkung einer Erhöhung auf die Gesamtwirtschaft gegen das Erfordernis der Erhaltung des Grundeigentums abgewogen. Eine Erhöhung der gesetzlichen Miete ohne besonderen Rechtsgrund aus dem Gesichtspunkte eines billigen Ausgleichs, der bei der Bestimmung jener Miete nicht schon berücksichtigt ist, widerspricht zwingendem Recht, da gerade diese Miete ein billig abwägender Ausgleich zu sein beansprucht. Auf eine Erhöhung der Miete würde aber die Auferlegung von Instandsetzungskosten neben den Zuschlägen wirtschaftlich hinauskommen. (So RGEntsch. v. 5. Jan. 1926 in „Mietgericht" 1926, 14; OLG. Hamburg v. 1. Mai 1925 in ROLG. 44, 279.)

Eine analoge Anwendung des § 16 der VO. v. 17. April 1924 § 14 der Berliner Bek. v. 26. März, 26. Nov. 1926 und 24. Sept. 1927 ist weder statthaft, noch führt sie weiter. Denn § 16 a. a. O. begründet nur die Zuständigkeit des Mieteinigungsamts und damit allerdings die Möglichkeit der Entsch. nach billigem Ermessen, nicht aber eine Kostenpflicht der Mieter (vgl. Ebel-Lilienthal, RMietG., zu § 16 VO. v. 17. Mai 1924, 183). Die Kl. hat noch nach Empfang der Verfügung des Wohnungsamts v. 4. Nov. 1927 die Möglichkeit gehabt, gem. § 13 RMietG. einen Einstellungsbeschluß des Mieteinigungsamts zu erwirken. Alsdann wäre die Zuständigkeit des Mieteinigungsamts und damit die Möglichkeit einer Verteilung der Kosten der Wiederinbetriebsetzung nach billigem Ermessen gegeben gewesen.

Die gesetzlichen Vorschriften, auf die sich die Entsch. des KG. stützt, lassen eine Anwendung billigen Ermessens im entgegengesetzten Sinne nicht zu.

(KG., 16. ZivSen., Urt. v. 25. Jan. 1929, 16 U 12528/28.)

*

3. § 31 MietSchG. Ist unter der Geltung der Wohnungsmangelbekanntmachung für Groß-Berlin vom 6. Okt. 1919 ein Untermietverhältnis umgewandelt worden, so bedurfte es keiner Mitwirkung des Wohnungsamtes. †)

Der Bekl. hat am 1. Okt. 1914 eine Wohnung von N. gemietet. Dieser hat eine Wohnung, die die Wohnung des Bekl. mitumfaßt, vom Grundstückseigentümer gemietet. N. ist gestorben. Seine Wohnung hat der Grundstückseigentümer durch Vertrag v. 1. April 1927 mit Genehmigung des WohnA. an den Kl. vermietet. Der Kl. hat behauptet, daß der Bekl. sein Untermieter sei, und von ihm Zahlung der Miete und Ersatz der Kosten des Räumungsprozesses im Wege der Klage gefordert.

Der Bekl. ist nach Klageantrag verurteilt worden. Er macht geltend, daß er Hauptmieter des Grundstückseigentümers geworden sei und stets an diesen Miete gezahlt habe, und bittet um Bewilligung des Armenrechts für die Berufungsinstanz. Das LG. hat dies abgelehnt, da die beabsichtigte Rechtsverteidigung aussichtslos sei. Dies erscheint nicht zutreffend.

Zunächst läßt das angefochtene Urteil die Angabe vermissen, wodurch und wie schuldrechtliche Beziehungen zwischen dem Kl. und dem Bekl. entstanden sind. Die Behauptung des Bekl., daß er Hauptmieter der Wohnung geworden und nicht Untermieter von N. geblieben sei, ist schlüssig und nicht ohne Beweisantritt. Dafür spricht zunächst, daß er die Miete jahrelang nicht an N., sondern an den Verwalter des Eigentümers gezahlt hat, vor allem aber, daß dieser mit dem Bekl. wie der überreichte Mietvertrag ergibt, 1920 und 1921 Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses getroffen hat, und daß die Wohnung des Bekl. eine abgeschlossene Einheit mit besonderem Zugang bildet, die nur eine Verbindungstür zur Wohnung des Kl. hat. Diese Umstände sprechen dafür, daß der Bekl. spätestens 1920 Hauptmieter des Eigentümers geworden ist. Ist diese Umwandlung des Untermietverhältnisses in ein Hauptmietverhältnis vor dem 1. Okt. 1919 erfolgt, so bedurfte es hierzu keiner Mitwirkung des WohnA., da diese überhaupt erst seit Inkrafttreten der Bek. des Wohnungsverbandes Groß-Berlin v. 6. Okt. 1919 (Gemeindeblatt 1919, 428) in Frage kommt. Aber auch wenn die Umwandlung erst nach dem 1. Okt. 1919 erfolgte, kommt nach der genannten Bestimmung (Abs. 2) eine Mitwirkung des WohnA. nicht in Frage, da nach dieser Bestimmung nur solche Wohnungen oder anderen Räume dem Zugriff des WohnA. unterliegen, die von dem bisherigen Inhaber verlassen werden. Die Umänderung des schuldrechtlichen Verhältnisses ist hiernach, zum mindesten für jene Bestimmung, wohnungsrechtlich bedeutungslos. Die Äußerung des WohnA., auf die sich das AG. stützt, ist daher unmaßgeblich. Der Kl. kann deshalb auch auf § 31 Abs. 2 MietSchG. keine Ansprüche stützen.

Die Rechtsverfolgung der Bekl. ist danach nicht aussichtslos.

(KG., 17. ZivSen., Beschl. v. 1. März 1929, 17 W 1928/29.) [D.]

*

4. PrVO. v. 4. Aug. 1923; §§ 1, 20 RMietG. Wirkung der für gewisse Räume verfügten Aufhebung des RMietG. auf die kraft gesetzlicher Fiktion zum Vertragsbestandteil gewordene gesetzliche Miete. †)

Nach der herrschenden Auffassung ist mit der Aufhebung der Gültigkeit des RMG. für einzelne Raumarten ohne weiteres für diese Raumarten die — auf dem RMG. beruhende — „Hemmung der vertraglichen Regelung" beseitigt, so daß hier die Vertragsbestimmungen wieder voll in Wirksamkeit treten, die gesetzliche Miete somit durch die vertragliche Miete abgelöst wird (vgl. bes. KG. v. 17. Okt. 1927, 17 U 6915/27 mit weiteren Nachweisen: MietG. 1927, 171 f.). Der entscheidende Gesichtspunkt für diese Auffassung geht dahin, daß das RMG. nur ein zeitlich beschränktes Notgesetz ist, das in bestehende Verträge nur insoweit eingreifen wollte, als es die Herbeiführung erträglicher Zustände verlangte. Gegenüber dieser Auffassung wird insbes. darauf hingewiesen, daß der Charakter eines Gesetzes als eines zeitlich beschränkten Notgesetzes an sich in keiner Weise zu dem Schluß zwinge, es gelte hier nicht die „Hauptregel" des intertemporalen Privatrechts, nach der die formell aufgehobene alte Rechtsordnung „für ihre Geschöpfe" fortwirke (vgl. Affolter, System des deutschen bürgerlichen Übergangsrechts S. 25 ff.; Gierke, Deutsches Privatrecht I S. 200; RG. 99, 221 ff.; 114, 235[1]). Ferner wird

[1]) JW. 1926, 2617.

Zu 3. Die Entsch. deckt die Entwicklung auf, die das örtliche Wohnungsmangelrecht in bezug auf die Voraussetzungen zur Raumbeschlagnahme gegangen ist. Während das BerlWohnNotR. anfangs den Begriff des Unbenutztseins lediglich unter Wiederholung der Definition des § 3 Abs. 2 RWohnmangG. erklärte, die sich bereits in § 3 Abs. 2 WohnmangVO. v. 23. Sept. 1918 fand, haben die Erfahrungen der Praxis und die zunehmende Wohnungsnot eine Erweiterung dieses Begriffs, nämlich eine Ausdehnung dessen veranlaßt, was als unbenutzt zu gelten hat. Entsprechend der Ausdehnung dieser Fiktion (vgl. § 4 BerlWohnNotR. v. 21. Mai 1927) ist die an sie anknüpfende Anzeigepflicht des Verfügungsberechtigten und ebenso das Beschlagnahmerecht des WohnA. erweitert.

So war es zwar damals, ist es aber nicht heute möglich, daß der Untermieter lediglich mit Zustimmung des Vermieters über die Dauer des Hauptmietverhältnisses den Raum in Besitz behält, denn damals war auf das „Leerstehen" und auf das „Verlassen" des Raumes abgestellt, während jetzt schon die Aufgabe oder der Tod des Hauptmieters die wohnungsmangelrechtlichen Tatbestände auslöst. Für den Fall des Fortzuges oder des Todes des Hauptmieters ist überdies im § 14 BerlWohnNotR. ein Anspruch des WohnA. auf Räumung unmittelbar gegen den Untermieter und ein Recht des WohnA. auf seine Zwangsentfernung vorgesehen, so daß das WohnA. gleichzeitig dem Vermieter die Beschlagnahme eines fiktiv unbenutzt gewordenen Raumes zustellen und den weiter benutzenden Dritten zur Räumung auffordern kann.

Mit Recht stellt das KG. die Entsch. über die Rechtskraftwirkung des Hauptmietvertrages des ehemaligen Untermieters auf das frühere Wohnungsnotrecht ab, denn § 31 MietSchG. schaltet eine Rechtskraftwirkung nur derjenigen Verträge für die Dauer der Zwangswirtschaft aus, die im Zeitpunkt des Abschlusses anzeige- oder genehmigungsbedürftig waren.

RA. Brumby, Berlin.

Zu 4. Das Urteil behandelt die Streitfrage, ob eine für gewisse Räume verfügte Aufhebung des RMG. die nach §§ 1 I 3, 20 kraft gesetzlicher Fiktion zum Vertragsbestandteil gewordene gesetzliche Miete beseitigt oder ob diese Miete trotz der Aufhebung in Kraft bleibt. Das KG. neigt offenbar zu der bejahenden Ansicht, für die es in einem Bandwurmsatz alle Gründe zusammenstellt. Bleibt die gesetzliche Miete in Kraft, so ist der Klageanspruch, mit dem für die Zeit nach Aufhebung der Zwangswirtschaft ein Aufwertungsbetrag gefordert wird, unbegründet, weil die gesetzliche Miete gezahlt und angenommen wurde. Das KG. will aber die dargelegte Ansicht nicht zugrunde legen, weil es glaubt, auch vom Standpunkt der als herrschend bezeichneten Gegenmeinung zur Abweisung gelangen zu müssen. Nach bewährter Urteilstechnik hätte in solchem Falle das Urteil, anstatt breite Exzerpte über die verschiedenen Ansichten zu bringen, sich der Formel bedienen müssen, daß die Streitfrage dahingestellt bleiben könne. Nun reicht freilich die herrschende Ansicht zur Abweisung nur aus, wenn man sie wesentlich einschränkt. Man muß sich auf den Standpunkt stellen, daß die gesetzliche Miete so lange in Kraft bleibt, als nicht der Vermieter i. S. des ursprünglichen Vertrages einen anderweitigen Mietzinsanspruch erhebt. Diese vom RG. gebildete Mittelansicht wird vom KG. für den vorl. Fall akzeptiert. Als Begründung enthält die Entsch. eigentlich nur eine Zeile mit dem Hinweis auf § 242 BGB.; denn die Wiedergabe der reichsgerichtlichen Mittelansicht erfolgt unter Bedenken gegen die Schlüssigkeit der Begründung. Die Konstruktion, daß an Stelle der gesetzlichen Miete durch Parteierklärung die Vertragsmiete gesetzt werden kann, halte auch ich für richtig. Dieser Hauptpunkt wird aber in dem Urteil unter dem gelehrten Beiwerk kaum für den Juristen, sicher aber nicht für die Parteien, erkennbar. — Stilistischer Verfall — gedankliche Schwerfälligkeit kennzeichnen das Urteil, dem die Mahnung Daubenspecks entgegengesetzt werden mag: Das Urteil ist ein Staatsakt, dessen Sprache würdig, edel und vornehm gehalten sein muß; die Begründung darf nicht in den Lehrstil verfallen, sondern sie muß bestimmt und befehlend sein.

Prof. Dr. Hein, Halle.

geltend gemacht, daß auch die Besonderheit des RMG. nichts dafür ergebe, daß dies Gesetz jene „Hauptregel" durchbrechen wolle, daß vielmehr umgekehrt Entstehungsgeschichte, Zweck und Fassung des Gesetzes, insbes. der §§ 1 I 3, 15, 20 dazu nötigten, die „Hauptregel" auch hier anzuwenden. Es wird in diesem Zusammenhange hervorgehoben, das Gesetz sei insbes. auch geschaffen worden, um die Mieten der dauernd fortschreitenden Geldentwertung in gewissen Grenzen anzupassen, weil man damals davon ausgegangen sei, daß hierzu die Rechtsprechung — nach dem Satze Mark gleich Mark — nicht in der Lage sei; sei dies aber eine der Tendenzen des Gesetzes, so müsse es als ausgeschlossen angesehen werden, daß dasselbe Gesetz die Möglichkeit vorgesehen habe, bestimmte Arten von Mieträumen vom RMG. mit der Wirkung auszunehmen, daß insoweit die Anpassung fortfallen und die vertragliche Miete wieder in Geltung treten solle; denn dies hätte nach der dem RMG. zugrunde liegenden und daher für seine Auslegung in dem hier interessierenden Punkte maßgeblichen Auffassung zur Folge gehabt, daß die alten Papiermarkmieten wieder in Kraft getreten wären, ohne daß die Gerichte in der Lage gewesen wären, von sich aus an Stelle des Gesetzes eine Anpassung an die Geldentwertung vorzunehmen; das „Ausnehmen" i. S. des § 22 RMG. könne daher hinsichtlich laufender Mietverhältnisse, für die die gesetzliche Miete „an die Stelle (!) des vereinbarten Mietzinses" getreten und sämtliche im § 20 RMG. bezeichneten übergesetzlichen Verpflichtungen „erloschen" (! nicht „gehemmt"!) seien, nicht die von der herrschenden Auffassung bezeichneten Rechtsfolgen zeitigen; selbst beim Erlaß der Novelle v. 10. Juli 1926 müsse dies der Standpunkt des Gesetzes gewesen sein, sonst hätte der Gesetzgeber die neu geschaffene Wirkung des die gesetzliche Miete herbeiführenden Gestaltungsaktes — „daß der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt" — gesetzestechnisch nicht genau so behandeln können wie die nur für die Anwendbarkeitsdauer des Gesetzes vorgesehenen Wirkungen des gleichen Gestaltungsaktes; denn es müsse einerseits als ausgeschlossen gelten, daß auch die — gerade für die Zeit nach Aufhebung der Zwangswirtschaft — neu geschaffene Wirkung dieses Gestaltungsaktes — die zeitliche Unbestimmtheit des Vertragsverhältnisses an Stelle seiner vereinbarten Dauer — nur im Rahmen der Anwendbarkeit des RMG. gelten sollte (vgl. hierzu insbes. Ebel-Lilienthal, MSchG., Ergänzungsheft S. 120—121), andererseits könne nicht angenommen werden, daß zwei im Gesetz — in einem Satz! — als völlig gleichartig behandelte Wirkungen eines und desselben Gestaltungsaktes in Wahrheit rechtlich völlig verschiedenartig seien (vgl. hierzu bes. Günther: DWohnA. 1927, 97; Hertel, Gesetzl. Miete II, 321 f.; Caro: MietG. 1927, 100).

In einer Entsch. v. 23. Sept. 1927 (MietG. 1927, 148 f.) hat das RG. der herrschenden Auffassung eine Einschränkung gegeben, die dahin führt, daß im vorl. Falle der Kl. auch nach der herrschenden Auffassung hinsichtlich derjenigen Monate, auf die sich sein Klageanspruch bezieht, auf die gesetzliche Miete beschränkt ist. Nach dieser Entsch. des RG. ist nämlich der Vermieter — wie den ersten Sätzen auf S. 149 a. a. O. entnommen werden muß — zwar befugt, alsbald nach dem Inkrafttreten einer auf Grund des § 22 Satz 3 RMG. erlassenen Anordnung an Stelle der gesetzlichen Miete die freie Miete zu verlangen; will er jedoch hiervon Gebrauch machen, so ist nach Treu und Glauben erforderlich, daß er dem Mieter eine entsprechende Erklärung zugehen läßt, da die Änderung des Mietzinses nicht von Gesetzes wegen eintritt, das Vertragsverhältnis also zunächst mit dem bisherigen Inhalt fortbesteht. Es ist zwar nicht ganz klar zu erkennen, wie mit diesen Sätzen die vorausgehenden, im dritten Absatz der Entsch. enthaltenen Ausführungen in Einklang zu bringen sind, nach denen vom Tage des Inkrafttretens der VO. v. 4. Aug. 1923 ab für die Miethöhe der zwischen den Parteien bestehende Vertrag wieder maßgebend geworden und die vereinbarte Miete wieder an die Stelle der bisher gezahlten gesetzlichen Miete getreten war; es muß jedoch aus einem Zusammenhalt dieser und der oben wiedergegebenen weiteren Ausführungen geschlossen werden, daß der ipso iure erfolgende Eintritt der vereinbarten Miete an Stelle der gesetzlichen Miete erst durch ein Verlangen des Vermieters — und zwar ex nunc — die Kraft eines rechtlich verfolgbaren Anspruchs erlangt, wobei dahingestellt bleiben mag, inwieweit etwa die Gedanken über das Wesen des „verhaltenen" Anspruchs oder andere konstruktive Ideen dem RG. bei seinen Ausführungen vorgeschwebt haben mögen.

Der Senat läßt die Frage offen, ob der herrschenden Anschauung mit der ihr vom RG. gegebenen Einschränkung oder der entgegengesetzten Auffassung zuzustimmen ist; jedenfalls erscheint dem Senat im Geltungsbereich der VO. des preuß. WohlfMin. v. 4. Aug. 1923 ein Anspruch auf Zahlung vereinbarter Miete für eine Zeitspanne, für die nicht zuvor ein „Verlangen" i. S. der Entsch. v. 23. Sept. 1927 ausgesprochen, die gesetzliche Miete vielmehr vorbehaltlos angenommen worden ist, mit dem Grundsatze des § 242 BGB. nicht vereinbar (vgl. RG.: GrundE. 1926, 1615).

(KG., 16. ZS., Urt. v. 7. März 1928, 16 U 9710/27.)

Mitgeteilt von SenPräs. Dullien, Berlin.

*

5. § 19 PrMietzVO. **Dem einzelnen Mieter steht kein Mitbestimmungs- oder Aufsichtsrecht bezüglich des für Sammelheizung verwendeten Brennmaterials zu.** †)

Da zwischen den Parteien die gesetzliche Miete gilt, so findet auf das Mietverhältnis der Parteien die preuß. MietzVO. v. 17. April 1924 Anwendung. Nach § 19 dieser VO. liegt dem Vermieter die Beschaffung des erforderlichen Heizmaterials ob. Zu dieser Beschaffung gehört auch die Auswahl des zu verwendenden Brennmaterials. Ein Mitwirkungs- und Aufsichtsrecht bezüglich der Beschaffung, Lagerung und Verwendung von Heizmaterial steht nur der Mietervertretung zu (Abs. 3 d. VO.). Ein darüber hinausgehendes Mitwirkungs- und Aufsichtsrecht für die einzelnen Mieter ist nicht anzuerkennen. Dies folgt einmal aus dem Wortlaut des Gesetzes, das ausdrücklich nur der Mietervertretung die genannten Befugnisse zuspricht und zu diesem Zweck die Bildung einer Mietervertretung für Mieträume mit Sammelheizung und Warmwasserversorgung vorschreibt (Abs. 2 u. 3 d. VO.). Andererseits ist es Sinn und Zweck dieser Gesetzesbestimmung, Einwirkung der einzelnen Mieter in dieser Beziehung auszuschließen. Einrichtungen, wie Warmwasserversorgung und Sammelheizung, die ihrer Natur nach allen Mietern gleichmäßig zugute kommen, müssen so eingerichtet und benutzt werden, daß sie vernünftigerweise den normalen, durchschnittlichen Erfordernissen der Gesamtheit der Hausbewohner entsprechen; auf Sonderwünsche einzelner kann es hierbei nicht ankommen. Um aber doch die Interessen der Mieter hinsichtlich der Heizstoffbeschaffung zu wahren, hat deshalb das Gesetz der Mietervertretung ein Mitbestimmungsrecht — gegebenenfalls durch Anrufung des MEA. — gegeben. Falls also einzelne Mieter ihre Interessen bei der Art und Weise der Kohlenbeschaffung verletzt glauben, mögen sie sich an die Mietervertretung wenden und, falls diese nicht vorhanden sein sollte, deren Wahl nach § 19 Abs. 1 d. VO. betreiben.

(KG., 16. ZS., Urt. v. 10. Okt. 1928, 16 U 6142/28.)

*

6. § 535 BGB. **Der von einem Schwarzkäufer durch seinen Beauftragten geschlossene Mietvertrag wirkt gegen den wirklichen Eigentümer.** †)

Das Vorbringen der Bekl., die vom Schwarzkäufer beauftragte Verwaltungsgesellschaft habe den Kl. gegenüber als Geschäftsführerin ohne Auftrag gehandelt, kann nicht durchgreifen. Die §§ 677 f. BGB. behandeln die Rechtsbeziehungen zwischen dem Geschäftsführer und dem Geschäftsherrn, nicht aber sind sie maßgebend für Ansprüche Dritter gegen den Geschäftsherrn aus dem Geschäft. Für die Frage, ob der Mietvertrag den Kl. gegenüber wirksam ist, können die genannten Bestimmungen nicht herangezogen werden. Ebensowenig kann die von den Bekl. behauptete Genehmigung des

---

Zu 5. Anders als nach § 10 PrMietzVO. (§ 5 Berl. Bek.), wo das Reparaturkontrollrecht der Mietervertretung neben den Mietern („oder ihren Bevollmächtigten": § 11 Abs. 2 BayVO. v. 29. März 1928) gewährt ist, hat die Heizstoffkontrolle (Mitwirkund und Aufsicht bei Beschaffung, Lagerung und Verwendung) nur „die Mietervertretung" (§ 19 Abs. 3 PrMietzVO.; § 13 Abs. 3 Berl. Bek.), während auch „den Mietern" das Recht auf Kenntnisnahme von den Heizstoffkosten und den Belegen (§ 8 Berl. Bek.) zusteht. — Das Interesse der Mieter, auf die sparsame Bewirtschaftung der Heizstoffe Einfluß zu nehmen, ist daher ein gewisser Anreiz zur Vertreterwahl; diese hat gegenüber säumigen Hauseigentümern oder Hausverwaltern eine besondere Bedeutung, da die Mietervertretung bei Verzug des Vermieters nach Fristsetzung die Heizstoffe selbst einkaufen kann (§ 13 Abs. 5 Berl. Bek.).

Mit dem KG. ist eine Ausdehnung dieser Heizstoffkontrolle auch auf den einzelnen Mieter wort- und sinngemäß abzulehnen. Das schließt nicht aus, daß sich nicht auch der einzelne Mieter gegen eine ihn benachteiligende schuldhafte Heizstoffmißwirtschaft des Vermieters (positive Vertragsverletzung) mit gerichtlichen Maßnahmen wehrt (vgl. Lilienthal: EA. 8, 758 Anm.).

RA. Brumby, Berlin.

Zu 6. Die Entsch. gibt zu Bedenken Anlaß, ebenso ihre Begründung. Sie führt den Schutz des gutgläubigen Erwerbs von Forderungen und Rechten von einem Nichtberechtigten im Obligationenrecht ein. Das KG. will denjenigen, der gutgläubig mit dem Schwarzkäufer einen Mietvertrag abgeschlossen hat, schützen, weil der wahre Eigentümer dem Schwarzkäufer nach außen hin eine Rechtsstellung eingeräumt hat, die ihn Dritten gegenüber als Berechtigten in Ansehung der Verwaltung des Hauses erscheinen ließ. Diese Schlußfolgerung trifft m. E. nur zu, wenn der Berechtigte gewußt hat, daß der andere die Rechtsstellung, die er ihm verschaffen wollte, nicht erlangt hat, der Schwarzverkäufer also beispielsweise, daß der Schwarzkäufer trotz der Auflassung und Eintragung im Grundbuche nicht Eigentümer geworden ist. Denn nur in diesem Falle kann man davon reden, daß der wahre Berechtigte dem Nichtberechtigten die Verwaltung des Hauses überlassen hat und daher auch die von dem Nichtberechtigten getätigten Rechtsgeschäfte gegen

Vertrages durch das WohnA. einen an sich unwirksamen Mietvertrag den Kl. gegenüber rechtsverbindlich gestalten. Die Genehmigung des WohnA. stellt die Erklärung der Behörde dar, daß Bedenken gegen die Überlassung der Räume aus wohnungszwangswirtschaftlichen Gesichtspunkten heraus nicht vorliegen. Irgendwelche bürgerlich-rechtlichen Vertragsbeziehungen zwischen den Mietparteien kann die Genehmigung nicht schaffen.

Ein gutgläubiger Erwerb von Rechten aus einem Mietvertrage auf Grund des § 892 BGB. ist ausgeschlossen, da das Anwendungsgebiet dieser Vorschrift auf dingliche Rechte beschränkt ist.

Entscheidend ist vielmehr der Umstand, daß die frühere Eigentümerin das Grundstück an den H. verkauft, aufgelassen und ihm den Besitz eingeräumt hat, dieser dann auf dem gleichen Wege dem K. das Grundstück überlassen hat, der etwa fünf Jahre lang im Besitz geblieben und von der Erblasserin und den Kl. geduldet worden ist. Dadurch ist dem K. und seinem Bevollmächtigten, der Verwaltungsgesellschaft nach außen hin eine Rechtsstellung eingeräumt worden, die sie Dritten gegenüber als Berechtigte hinsichtlich der Verwaltung des Hausgrundstücks, insbes. in bezug auf den Abschluß von Verträgen über die in dem Hause befindlichen Räume, erscheinen ließ. Daß den Besitzern des Grundstücks eine derartige Verwaltungsbefugnis erteilt worden ist, geht aus dem Verhalten der früheren Eigentümerin klar hervor. Wollten die Kl. eine Veränderung dieses Zustandes herbeiführen, so mußten sie Maßnahmen ergreifen, die geeignet waren, ihren Willen auch Dritten gegenüber unzweideutig zum Ausdruck zu bringen. Dies war im Interesse der Verkehrssicherheit erforderlich.

Es war um so mehr erforderlich, als infolge der Wohnungszwangswirtschaft ein Haus nicht ohne Verwalter bleiben kann. Freiwerdende Räume sind möglichst bald einer Benutzung wieder zuzuführen. Lasten und Abgaben sind abzuführen, zu diesem Zwecke Mieten einzuziehen. Das Haus muß zur Erhaltung des verfügbaren Raumes in einem guten baulichen Zustande erhalten bleiben. Alles dies kann aber nur getan werden, wenn eine Verwaltung des Hauses stattfindet. Läßt der wahre Eigentümer eines Hauses diese notwendigen Maßnahmen durch einen Dritten ausführen, so muß er diese so lange gegen sich gelten lassen, bis er seinen entgegenstehenden Willen für alle, die mit dem Verwalter zu tun haben, deutlich erkennbar gemacht hat. Dies hätte leicht durch eine EinstwVerf. geschehen können. Es kann daher nicht von Bedeutung sein, daß die Kl. zunächst das Grundstück von H. und später, und zwar noch vor Abschluß des hier in Frage stehenden Vertrages, von K. herausverlangt haben, und dieses Vorgehen dem Geschäftsführer der Verwaltungsgesellschaft bekannt war. Denn dieses lediglich das Innenverhältnis von Eigentümer und Besitzer betreffende Verfahren diente nicht der Aufklärung Dritter, die mit der Hausverwaltung in schuldrechtliche Beziehungen treten wollten oder mußten. Für diese bestand vielmehr der Schein der Rechtsstellung des in Wahrheit nicht berechtigten Vertragsgegners fort, zumal es sich um eine im Besitz des Grundstücks befindliche Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft handelte. Die Eintragungen in das Grundbuch sind hierbei ohne Bedeutung, da durch sie nur dingliche Rechte geschützt werden. Es ist nicht angängig, in einem solchen Falle die Folgen der Unkenntnis der wahren Rechtslage auf den unwissenden Vertragsteil abzuwälzen. Nicht die Bekl., sondern die Kl. traf die Verpflichtung, klare Verhältnisse zu schaffen. Da sie dies versäumt haben, müssen sie den Mietvertrag gegen sich gelten lassen.

(KG., 17. ZivSen., Urt. v. 28. Jan. 1929, 17 U 7196/29.) [D.]

*

7. §§ 536, 538 BGB. Instandsetzungspflicht des Vermieters trotz entgegenstehender Vertragsbestimmungen. †)

Der Kl. hat seit Jahren im Hause der Bekl. in X. Wohn- und Bäckereiräume als Mieter inne. In dem seit dem 1. Juli 1927 geltenden formularmäßigen Mietvertrage heißt es in § 6 Abs. 2:

Die Erhaltung der Mieträume nebst Zubehör in brauchbarem Zustande und die Ausführung aller hierzu erforderlichen Ausbesserungen oder Erneuerungen während der Mietzeit übernimmt Mieter auf seine Kosten. Hierzu gehört insbes. auch die Erneuerung der durch Hagel oder sonstwie zerstörten Fensterscheiben.

Auch vorher soll eine ähnliche Bestimmung gegolten haben. Der Backofen war schadhaft. Der Kl. forderte die Bekl. zur Beseitigung des Schadens auf und setzte ihr durch ein zweites Schreiben eine Frist von drei Tagen unter Androhung der Ersatzvornahme. Die Bekl. lehnte die Beseitigung des Schadens ab.

Der Kl. (Mieter) ließ darauf den Backofen ausbessern, die Erstattung der Kosten lehnte die Bekl. ab. Der Kl. fordert Erstattung der Kosten. LG. und KG. haben nach Klagantrag erkannt.

Wollte man die Vertragsbestimmung § 6 Abs. 2 dahin auslegen, daß der Mieter sämtliche Reparaturen, sowohl die durch gewöhnliche

---

sich gelten lassen muß. Die Rechtsgeschäfte des Schwarzkäufers binden ihn, weil er demselben trotz Kenntnis des Umstandes, daß ihm selbst noch das Verfügungsrecht zustand, freie Hand gelassen und damit gewissermaßen von vornherein sein Einverständnis mit den Rechtshandlungen des Nichtberechtigten erklärt hat. Solange jedoch der Schwarzverkäufer den Eigentumserwerb des Schwarzkäufers für wirksam erachtete, sich selbst also nicht für den Berechtigten ansah, konnte er auch nicht den Willen haben, als Berechtigter die Rechtshandlungen des Nichtberechtigten zu genehmigen. Auf den guten oder schlechten Glauben desjenigen, der mit dem Schwarzkäufer sich in Rechtsgeschäfte einläßt, kommt es nicht an. Der Dritte wird in dem obigen Falle nicht wegen seines guten Glaubens geschützt, sondern wegen der aus dem Verhalten des Berechtigten zu entnehmenden Genehmigung der Rechtshandlungen des Schwarzkäufers. Die Befugnis des Schwarzkäufers, Verwaltungshandlungen mit Wirkung gegenüber dem wahren Eigentümer vorzunehmen, hört aber auf, sobald der wahre Eigentümer dem Schwarzkäufer die Verfügungsbefugnis entzieht. Dies geschieht schon dadurch, daß er sein Recht gegenüber dem Schwarzkäufer geltend macht. Der Eintragung eines Widerspruchs oder Erwirkung einer EinstwVerf. bedarf es hierzu aber nicht.

Sobald der Schwarzverkäufer die wahre Rechtslage erkennt, wird man ihn auch im Interesse der Verkehrssicherheit für verpflichtet halten müssen, nach Kräften dem Schwarzkäufer auch den äußeren Schein der Rechtsstellung, die er ihm verschafft hat, wieder zu entziehen, damit nicht gutgläubige Dritte, die sich mit dem Schwarzkäufer einlassen, Schaden erleiden. Wer dies unterläßt, verstößt gegen die guten Sitten und macht sich daher gutgläubigen Dritten gegenüber nach § 826 BGB. schadensersatzpflichtig. Welche Maßnahmen der Schwarzverkäufer ergreifen muß, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Er wird in erster Linie die Mieter des Hauses, sowie diejenigen, von denen ihm bekannt geworden ist, daß sie in Rechtsbeziehungen zum Schwarzkäufer in Ansehung des Grundstücks treten wollen, von der Rechtslage in Kenntnis setzen müssen. Hat er aber in dieser Beziehung alles getan, was man billigerweise verlangen kann, so entfällt die Haftung aus § 826 BGB., und wenn trotzdem ein Dritter gutgläubig mit dem Schwarzkäufer noch einen Mietvertrag abschließt, so kann er daraus dem wahren Eigentümer gegenüber keine Rechte herleiten. Nur zur Begründung der Haftung aus § 826 BGB. ist m. E. die Rücksichtnahme auf die Verkehrssicherheit heranzuziehen, nicht aber kann dies dazu führen, Rechtshandlungen eines Nichtberechtigten dem Berechtigten gegenüber für wirksam zu erklären. Andernfalls müßte man gutgläubige Dritte im Obligationenrecht auch dann schützen, wenn die Veräußerung eines Grundstücks wegen der Geschäftsunfähigkeit einer Vertragspartei nichtig ist. Ebenso ist m. E. der

---

Hinweis des KG. darauf, daß ein Haus in der jetzigen Zeit nicht ohne Verwalter bleiben könne, nicht geeignet, die daraus vom KG. gezogene Schlußfolgerung zu stützen, daß die Rechtshandlungen des Schwarzkäufers für den Schwarzverkäufer verbindlich sind. Es handelt sich ja gar nicht darum, daß sich niemand um das Grundstück kümmert, sondern darum, ob die Rechtshandlungen, die ein Nichtberechtigter in der Annahme, Berechtigter zu sein, vornimmt, für den Berechtigten bindend sind. Es scheint fast, als ob das KG. hier den in § 679 BGB. niedergelegten Rechtsgedanken entsprechend anwenden wollte, wonach bei der Geschäftsführung ohne Auftrag ein entgegengesetzter Wille des Geschäftsherrn unbeachtlich ist, wenn die Geschäftsführung zur Erfüllung einer im öffentlichen Interesse liegenden Verpflichtung des Eigentümers geboten erscheint. Allein der Schwarzkäufer will gar nicht die Geschäfte des Schwarzverkäufers, sondern seine eigenen führen, und § 679 BGB. regelt nur einen einzelnen Fall, bringt aber keinen allgemeinen Rechtsgedanken zum Ausdruck, der auch ohne weiteres für andere Fälle anwendbar ist.

OLGR. Hertel, Breslau.

Zu 7. Die vertragliche Überbürdung der nach dem BGB. den Vermieter treffenden Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht auf den Mieter bedeutet eine Abänderung des — von den Schranken der §§ 540, 544 BGB. abgesehen — abänderlichen Rechts des BGB.

Ob und inwieweit eine solche vertragliche Überbürdung vorliegt, ist im Einzelfall unter Anwendung der Auslegungsgrundsätze der §§ 133, 157 zu entscheiden. Bei formularmäßig vertraglicher Überbürdung ist besonders sorgfältige Erforschung des wahren Vertragswillens geboten (RGRKomm., 6. Aufl., S. 149 oben). Vielfach wird die Heranziehung der vorvertraglichen Verhandlungen und der bisherigen Vertragshandhabung, manchmal auch jene des Briefwechsels der Beteiligten — wie im vorliegenden Fall — dem Richter den richtigen Weg weisen.

Denkbar ist schließlich die Herabsetzung einer als übermäßige Vergütung erscheinenden Überbürdung der Instandsetzungs- und Instandhaltungslast auf das angemessene Maß (§ 49a MietSchG.).

Die Überbürdung kommt nicht nur bei Unanwendbarkeit des RMietG. (insbes. bei Neubauten und im Gebiete der Lockerung der Zwangswirtschaft) in Betracht, sondern auch da, wo die Berufung auf die gesetzliche Miete (§ 1 RMietG.) unterblieben und darum trotz Geltung des RMietG. die vereinbarte Miete zu zahlen ist. Denn nur dann, wenn die gesetzliche Miete an die Stelle des vereinbarten oder zu vereinbarenden Mietzinses tritt, verliert die vertragliche Überbürdung der Instandsetzungs- und Instandhaltungslast ihre fernere Wirksamkeit (§ 20 RMietG.).

JR. Dr. Bruno Stern, Würzburg.

Abnutzung wie die auf sonstige Weise entstandenen, selbst auszuführen habe, so würde dies eine Abwälzung jeglicher Fürsorge für die Mietsache von der Übergabe ab auf den Mieter bedeuten. Die Bekl. würde für die ganze Dauer des Mietverhältnisses den Mietzins erhalten, aber ihre Leistung würde mit fortschreitender Zeit immer geringer werden. Eine so weitgehende Freizeichnung des Vermieters müßte in klaren, jeden Zweifel und jedes Mißverständnis ausschließenden Worten ausgedrückt sein. Das ist durch den oben wiedergegebenen Satz in den gedruckten Bestimmungen des Formularvertrages nicht geschehen. Diese Vertragsbestimmung kann auch dahin ausgelegt werden, daß sie nicht die Folgen ordnungsmäßigen Gebrauchs und ordnungsmäßiger Abnutzung der Mietsache, sondern nur die Beeinträchtigungen infolge anderer Einwirkungen betrifft. Der Sen. hat in seinem Urt. v. 24. Nov. 1924, 17 U 9406/24, bereits eine ganz ähnliche formularmäßige Vertragsbestimmung in diesem Sinne ausgelegt. Für die Richtigkeit dieser Auslegung sprechen hier auch die ablehnenden Briefe der Bekl., in denen sie selbst zwischen normaler Abnutzung und den Folgen übermäßiger Inanspruchnahme unterscheidet. Der Schlußsatz des § 6 Abs. 2 des Vertrages spricht eher für die Auslegung des Kl. als für die der Bekl., wenn er hervorhebt, daß der Mieter „insbes." auch die Erneuerung der durch Hagel oder sonstwie zerstörten Fensterscheiben übernimmt, über die Folgen ordnungsmäßigen Gebrauchs aber nichts besagt.

Die Behauptung, der Kl. habe bisher immer die Reparaturen selbst getragen, kann nicht zu einer anderen Auffassung vom Inhalt des Vertrages vom 1. Juli 1927 führen, da nicht ersichtlich ist, welcher Art die vom Kl. vorgenommenen Reparaturen gewesen sein sollen. Überdies ist die Behauptung auch durch die Beweisaufnahme nicht erwiesen worden.

Eine übermäßige Abnutzung des Backofens ist nicht festgestellt. Die Benutzung in zwei Arbeitsschichten kann bei einer in X. in guter Wohn- und Geschäftsgegend liegenden Bäckerei nicht als übermäßig angesehen werden. Die Behauptung der Bekl. über besondere Zusicherungen des Kl. hinsichtlich der Ofenbenutzung ist von keinem Zeugen bestätigt worden. Die Bekl. hat auch nicht beweisen können, daß eine fahrlässige Handhabung des Ofens als Schadensursache in Frage käme. Der Zeuge Y. hat vielmehr glaubhaft bekundet, daß der Ofen sehr pfleglich behandelt worden sei, und daß es sich um Reparaturen gehandelt hat, wie sie an jedem Backofen in bestimmten Abständen immer wieder vorgenommen werden müßten; nur der eine der beiden erneuerten Dampfkästen, der durchlöchert und angeschmort gewesen sei, könne „möglicherweise" durch Verzögerung der Reparatur des Feuerschachts schadhaft geworden sein. Das letztere reicht zum Nachweis eines Verschuldens des Kl. nicht aus.

(KG., 17. ZivSen., Urt. v. 6. Dez. 1928, 17 U 10806/28.)

Mitgeteilt von RA. Dr. v. d. Trenck, Berlin.

Breslau. *

8. § 539 BGB. ist bei Fortsetzung eines kündbaren Mietverhältnisses anwendbar. †)

Der Antragsteller, welcher im Juli 1927 eine Wohnung in einem nicht dem MSchG. unterliegenden Neubau bezogen hat, will seine Vermieterin, die Antragsgegnerin, auf Schadensersatz von 4444 *M* verklagen, weil er und seine Angehörigen Gesundheitsschaden dadurch erlitten hätten, daß unter seiner Wohnung eine Großwaschanstalt sich befinde, deren Betrieb mit erheblichen Geräuschen und Dampfentwicklung verbunden sei und die Bekl. ihm dies bei Abschluß des Mietvertrages verschwiegen und seine Aufforderung zur Beseitigung des Mangels unbeachtet gelassen habe. Das LG. hat ihm das Armenrecht wegen Aussichtslosigkeit der Rechtsverfolgung verweigert, weil der Antragsteller wegen des gleichen Mangels in einem Vorprozeß Minderung des Mietzinses geltend gemacht hat und an die einmal getroffene Wahl gebunden sei und daher jetzt nicht Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen könne. Auch könne der Antragsteller nur seinen eigenen Schaden geltend machen, da er nicht dargetan habe, daß auch seine Angehörigen Mieter der Wohnung seien. Die gegen diesen Beschluß eingelegte Beschwerde ist unbegründet. Mieter der Wohnung sind allerdings nach dem bei den Vorprozeßakten befindlichen Mietvertrage der Antragsteller und seine Schwester, und nach der herrschenden Rspr. bestehen vertragliche Beziehungen nicht bloß zwischen dem Mieter und Vermieter, sondern auch zwischen den in Gemäßheit des Mietvertrages in die Wohnung aufgenommenen Angehörigen des Mieters und dem Vermieter. Auch wird der Mieter in der Regel dadurch, daß er zunächst Minderungsansprüche geltend macht, nicht gehindert, nachträglich einen darüber hinausgehenden Schadensersatzanspruch zu verfolgen (Staudinger, Anm. 1a zu § 538 BGB.). Allein der Schadensersatzanspruch ist unbegründet. Der Vertrag war auf unbestimmte Zeit geschlossen und konnte nach § 14 von jeder Partei am 15. jeden Monats für den Schluß desselben gekündigt werden. Die jeweilige Nichtkündigung stellt daher den Abschluß eines neuen Mietvertrages dar, und es entfallen daher nach § 539 BGB., wenn dem Mieter am 15. des Monats die Mängel bekannt sind und er das Mietverhältnis fortsetzt, für die Folgezeit alle Ansprüche auf Minderung oder Schadensersatz. Daß gesundheitliche Schädigung des Antragstellers und seiner Angehörigen durch den mit störenden Geräuschen und Dampfentwicklung verbundenen Betrieb der Großwaschanstalt innerhalb eines Monats entstanden sein könne, ist ausgeschlossen. Der Antragsteller selbst hat zwar alsbald Minderungsansprüche geltend gemacht, ist aber bis zum heutigen Tage, also noch länger als 15 Monate nachdem er von dem Mangel Kenntnis hatte, wohnen geblieben. Im vorl. Falle kommt noch hinzu, daß die Antragsgegnerin mit Schreiben v. 20. Juli 1927 dem Antragsteller das Mietverhältnis für den 31. Aug. 1927 gekündigt hat und daß diese Kündigung vom AG. für zulässig und begründet erklärt worden ist und diese Ansicht die Billigung des OLG. im Beschl. v. 24. März 1928, 5 W 70/28 gefunden hat. Seit dem 1. Sept. 1927 bestehen daher keine vertraglichen Beziehungen zwischen den Parteien und entfällt daher auch eine vertragliche Haftung der Antragsgegnerin.

Der Anspruch auf Erstattung der Umzugskosten wäre nur begründet, wenn die Antragsgegnerin den Mangel arglistig verschwiegen hat, wovon keine Rede sein kann.

(OLG. Breslau, Beschl. v. 25. Okt. 1928, 17 W 66/28.)

Mitgeteilt von OLGR. Dr. Hertel, Oppeln.

*

9. Miete oder Pacht. Kündigung durch einen einzelnen Miterben des Vermieters. †)

Hermann B. hatte in der von ihm im 3. Stock gemieteten, aus zwei Zimmern und Küche bestehenden Wohnung eine Damenschnei-

---

Zu 8. Die Entsch. kann in ihrer Begründung nicht gebilligt werden. Ist ein Mietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen und eine Kündigung vertraglich dahin vereinbart, daß jede Partei bis zum 15. d. Mon. zum Schlusse desselben kündigen kann, so endet das Mietverhältnis nur durch Kündigung und Ablauf der Kündigungsfrist. Ein neuer Mietvertrag zwischen denselben Parteien über dasselbe Mietobjekt ist nur möglich, wenn der alte Mietvertrag abgelaufen ist. Dieser Ablauf tritt nach § 564 BGB. mit dem Ende der vereinbarten Mietzeit ein oder durch Kündigung, wenn, wie hier, der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen ist. Diese Kündigung ist hier zwar vom Vermieter ausgesprochen, wirkt aber erst zum 31. Aug. 1927, wie vom OLG. anerkannt wird. Es kann natürlich durch die Parteien nach Abschluß des Vertrages vereinbart werden, daß ein auf unbestimmte Zeit laufendes Mietverhältnis zu einer bestimmten Zeit enden soll. Eine solche Vereinbarung liegt aber nicht darin, daß keine Partei von einer ihr zustehenden Kündigungsmöglichkeit Gebrauch macht; am wenigsten kann ein solches übereinstimmendes Verhalten als Vereinbarung der Aufhebung des Mietverhältnisses zu dem Zeitpunkte gelten, an dem die Kündigung letztzeitig möglich war. Will man überhaupt in einem solchen Verhalten eine Vereinbarung erblicken, so kann diese nur den Inhalt haben, daß beide Parteien das Mietverhältnis mindestens bis zu dem Zeitpunkte fortgesetzt haben wollen, zu dem die mögliche Kündigung Wirkung hätte. Man kann aber überhaupt nicht in jedem übereinstimmenden Verhalten der Vertragsparteien einen Vertrag sehen. Ein solcher liegt bei einer wechselseitig erklärten übereinstimmenden Willenserklärung vor. Diese bedeutet die Erklärung eines auf Herbeiführung eines bestimmten rechtlichen Erfolges gerichteten Willens. Soll die Erklärung nicht einen Rechtserfolg herbeiführen, sondern bestätigt sie nur einen Rechtserfolg, der schon auf Grund anderer Tatsachen eingetreten ist oder eintreten wird, so ist sie keine Willenserklärung und kein Rechtsgeschäft. Eine übereinstimmende Kundgebung einer Rechtsmeinung durch die Parteien ist kein Vertrag.

Außerdem ist der Begriff der stillschweigenden Willenserklärung verkannt. Diese ist bei einem untätigen Verhalten nur anzunehmen, wenn die Unterlassung mit der Absicht erfolgte, hierdurch einen Geschäftswillen zu erkennen zu geben (RGRKomm., Anm. 2 vor § 116). Eine solche Absicht lag den Parteien fern. Wenn sie den Vertrag nicht am 15. d. M. kündigten, so fehlte ihnen gerade die Absicht, irgendeinen auf Änderung ihrer Rechtsbeziehungen hinwirkenden Willen zu bekunden.

Die Nichtkündigung des Vertrages trotz Kenntnis des Mangels kann aber nach anderer Richtung für den Schädenersatzanspruch von Bedeutung sein; denn kannte der Mieter den Mangel, so wirkte ein Verschulden seinerseits bei Entstehung des Schadens mit, wenn ihm zugemutet werden konnte, sich durch Verschaffung anderer Mieträume den Wirkungen des Mangels zu entziehen. Die Kündigung war auf Grund der Art des Mangels gem. § 544 BGB. ohne Kündigungsfrist möglich. Der Mieter wird also darlun müssen, daß er trotz dieser Möglichkeit das Mietverhältnis nicht beendigen konnte, weil er Neuräume gleicher Art zu gleichen Bedingungen am gleichen Orte nicht hätte mieten können, bevor der Mangel seine gesundheitsschädliche Wirkung äußern konnte.

RA. Max Müller, Berlin.

Zu 9. I. Das OLG. betrachtet zutreffend das Rechtsverhältnis der Beteiligten als Pacht eines gewerblichen Unternehmens und würde von diesem Standpunkt aus zweifellos die Bekl. auch zur Räumung der im 3. Stock belegenen Wohnräume ver-

derei betrieben, während er selbst eine Wohnung im zweiten Stock bewohnte. Vom 1. Febr. 1925 hatte er den Gewerbebetrieb mit dem Inventar nebst den Räumen, in denen das Gewerbe betrieben wurde, an seine Tochter, die Bekl. zu 1, verpachtet. Anfang 1926 ist die Bekl. zu 1, die bis dahin mit ihrem Ehemanne, dem Bekl. zu 2, in der Wohnung des Hermann B. gewohnt hatte, in die Wohnung im dritten Stock übergesiedelt und hat fortan die Küche und das kleinere Zimmer zu Wohnzwecken und nur noch das größere Zimmer als Schneiderwerkstatt benutzt. Streitig ist unter den Parteien, ob die Übersiedlung der bekl. Eheleute nach dem 3. Stock im Einverständnis mit Hermann B. oder heimlich in dessen Abwesenheit erfolgte und Hermann B. alsbald gegen die Benutzung eines Teiles der Räume zu Wohnzwecken Einspruch erhoben hat.

Hermann B. ist im März 1927 gestorben und von seinen vier Kindern, darunter der Kl. und der bekl. Ehefrau, beerbt worden. In seinem Testament hatte er bestimmt, daß die Kl. die Wohnung im 3. Stock nebst dem gesamten Schneidereiinventar zwecks Fortführung des Gewerbes durch sie vorweg erhalten solle. Die Bekl. haben zwar das Schneidereiinventar der Kl. herausgegeben, verweigerten aber die Herausgabe der Wohnung an die Kl., indem sie die Ansicht vertreten, daß das Vertragsverhältnis sich, seitdem sie die Räume zum Teil zu Wohnzwecken benutzen, nur noch als Mietverhältnis darstelle und daher Mieterschutz genieße.

Da die übrigen Erben mit der Herausgabe der Wohnung an die Kl. einverstanden sind, hat diese nur gegen die Bekl. auf Herausgabe der Räume geklagt. Das LG. hat zwar angenommen, daß ein Mietverhältnis vorliege, die Bekl. aber zur Räumung des als Werkstatt benutzten Zimmers verurteilt, weil dieses als gewerblicher Raum keinen Mieterschutz mehr genieße, im übrigen aber die Klage abgewiesen. Hiergegen haben nur die Bekl. Berufung eingelegt. Diese wurde aus folgenden Gründen zurückgewiesen:

Der Vertrag, den Hermann B. mit der bekl. Ehefrau i. J. 1925 geschlossen hat, ist nicht nur als Pachtvertrag bezeichnet, sondern stellt sich auch seinem Inhalt nach als solcher dar. Denn Gegenstand der Überlassung sind nicht nur die dem Schneidereibetriebe dienenden Räume, sondern das bisher in den Räumen betriebene Geschäft selbst nebst dem zum Betriebe des Geschäfts erforderlichen Inventar. Die rechtliche Natur hat auch dadurch keine Änderung erfahren, daß nach etwa einem Jahre die Bekl. auch ihre Wohnung in diese Räume verlegten und daß die Räume seitdem nur noch teilweise zum Weiterbetriebe des Gewerbes, im übrigen zu Wohnzwecken benutzt wurden. Den Hauptgegenstand des Vertrages bildete nach wie vor die Überlassung des Schneidereibetriebes nebst Inventar zur gewerblichen Ausnutzung, und die Bekl. blieben auch berechtigt, jederzeit wieder die Räume in ihrem vollen Umfange für Schneidereibetrieb zu verwenden und anderwärts Wohnung zu nehmen. Es ist daher unerheblich, ob die Übersiedlung der Bekl. in die Wohnung im 3. Stock im Einverständnis mit Hermann B. erfolgt ist oder nicht.

Dafür, daß etwa Anfang 1926 unter Aufhebung des bisherigen Pachtvertrages ein völlig neuer Vertrag zwischen Hermann B. und den Bekl. geschlossen worden ist, der nur die Überlassung der leeren Räume zu Wohn- bzw. gewerblichen Zwecken zum Gegenstand hatte, ist von den Bekl. selbst nichts vorgebracht worden. Die einzige Änderung bestand vielmehr nach ihrem eigenen Vortrage nur darin, daß sie fortan berechtigt waren, in diesen Räumen auch ihre Wohnung zu nehmen. Der Vertrag blieb daher in seinem ganzen Umfange Pachtvertrag und konnte somit zum Ablauf der Vertragszeit gekündigt werden.

Das Vermächtnis in § 4 des Testaments ist dahin aufzufassen, daß der Kl. das den Bekl. verpachtete Schneidereiinventar sowie die dem Hermann B. an der Wohnung im 3. Stock zustehenden Rechte zufallen und ihr auch die Ansprüche aus dem Vertrage v. 7. Febr. 1925 von seinem Tode an zustehen sollten. Die Kl. kann daher von den übrigen Erben die Übertragung des Besitzes an der Wohnung und die Abtretung des Mietrechts und der Rechte aus dem Pachtvertrage verlangen. Die Bekl. können ihrem Anspruche auf Herausgabe der Räume nur die Einwendungen entgegensetzen, die ihnen gegenüber dem Erblasser zustanden, insbes. daß sie auf Grund des Pachtvertrages zum Besitz der Räume berechtigt seien. Nach dem Pachtvertrage konnte das Pachtverhältnis jeweils für den 1. Febr. jeden Jahres mit Frist von drei Monaten gekündigt werden. Die Kündigung gehört zu den Maßnahmen betr. Verwaltung des Nachlasses und kann daher in der Regel nach § 2038 BGB. nur von allen Erben gemeinschaftlich erklärt werden, es sei denn, daß im einzelnen Falle die Kündigung zur Erhaltung des Nachlasses erforderlich ist. Denn die zur Verwaltung des Nachlasses notwendigen

---

urteilt haben, wenn es sich hieran nicht durch die fehlende Berufung der Kl. gehindert gesehen hätte. Versteht man unter „Unternehmen" mit Pisko (Ehrenbergs Handb. II S. 198 ff.) die „Organisation des Betriebes und gesicherte Absatzgelegenheit" oder richtiger mit Oppikofer[1]) eine „durch subjektive wirtschaftliche Zuordnung geschaffene Organisation von Gütern und Arbeitskräften, die unabhängig von der Persönlichkeit des Organisierenden dauernd demselben Zweck zu dienen bestimmt ist", so ist einleuchtend, daß nicht die Räume den zum Gebrauch oder zur Nutzung überlassenen Gegenstand des Vertragsverhältnisses ausmachen. Vielmehr betrifft die Überlassung ein weit umfassenderes Objekt, innerhalb dessen die Räume bzw. das Gebrauchsrecht hieran einen ganz untergeordneten, aus der Gesamtheit nicht lösbaren Bestandteil bilden. Daß unter solchen Umständen Mieterschutzvorschriften nicht durchgreifen können, selbst wenn die Pächter die vertraglich mit dem Unternehmen überlassenen Räume zu Wohnzwecken benutzen, ist selbstverständlich. Die Rechtslage würde keine andere sein, wenn schon bei Vertragsschluß eine solche Verwendungsart vorgesehen oder in nachträglicher Vertragsabänderung gestattet worden wäre. Auch die Überlassung einer Wohnung im Rahmen der Veräußerung oder Verpachtung eines Unternehmens, sei es durch Vermietung, sei es durch Abtretung des Mietrechts unter Einwilligung des Vermieters, dient nur der Erfüllung des Vertragszwecks, soll dem Geschäftserwerber die bessere Ausnutzung des Pachtobjekts ermöglichen und erhöht insofern den Wert des Unternehmens, das bei Beendigung des Pachtverhältnisses in vollem Umfang ohne Zurückbehaltung einzelner Bestandteile zurückzugewähren ist.

II. Durch die verfehlte und insoweit unangefochten gebliebene Entsch. des LG. ist nun ein für die Kl. höchst unbefriedigender Zustand hervorgerufen, dessen Beurteilung interessante Rechtsfragen anzuschneiden nötigt. Da die Bekl., die bisherigen Betriebsinhaber, die Wohnung, in der das Geschäft betrieben wird, zum Teil noch weiter behalten, so repräsentiert das der Kl. vermachte Unternehmen kaum mehr als den Wert des zurückgegebenen Inventars. Die Bekl. werden sicherlich bei den, durch den Prozeß verschärften, gespannten Beziehungen der Parteien alles tun, was in ihrer rechtlichen Macht steht, um das Unternehmen der Kl. nicht aufkommen zu lassen. Sie sind dazu vorzüglich in der Lage auf Grund ihrer engen örtlichen Nachbarschaft. Sie könnten auch wohl kaum rechtlich gehindert werden, einen Konkurrenzbetrieb aufzumachen, was allerdings in den ihnen verbliebenen Räumen tatsächlich kaum durchführbar sein wird. Selbstverständlich verstößt dies gegen ihre Pflicht zur Rückgabe des Unternehmens, worin auch Organisation und Kundenkreis einbegriffen sind. Denn die bei Rückgabe des Unternehmens erforderliche Übertragung ist nur in der Weise restlos zu bewerkstelligen, daß der bisherige Betriebsinhaber den Übergang des Unternehmens auf den Verpächter unterstützt, zum mindesten jede Handlung unterläßt, die den Bestand des Unternehmens unmittelbar zu beeinträchtigen geeignet ist. Da aber das LG. irrtümlich von der Annahme eines Mietverhältnisses ausgegangen ist, so ist es der Kl. nach Rechtskraft der Entsch. trotz der abweichenden Rechtsauffassung des BG. — dieses hat ja die Entsch. erster Instanz nicht aufgehoben — verschlossen, auf die tatsächlich bestandene Unternehmenspacht zurückzugreifen und daraus weitergehende Ansprüche herzuleiten, als sie ihr im Urteil erster Instanz zugebilligt wurden (vgl. Stein-Jonas, ZPO., § 322 Bem. VIII, 5). Ich glaube kaum, daß etwa ein erneut angegangenes Gericht auf Grund einer wiederholten Kündigung der Kl. sich an die Auffassung des ersten Gerichts bez. des Pachtverhältnisses der Parteien als nicht mehr gebunden erachten würde und erachten darf. Die Identität der zu vergleichenden Tatbestände wird durch Wiederholung der Kündigung nicht beseitigt, da eben das erste Gericht die Zulässigkeit einer freien Kündigung mit Rücksicht auf die Beschränkungen des MSchG. verneint hat.

Unklar bleibt auch die Qualifikation des nunmehr zwischen den Parteien bestehenden Vertragsverhältnisses. Die Kl. wird durch Abtretung des Mietrechts an sie und Einverständnis des Vermieters zur Hauptmieterin der gesamten Räume. Stehen nun die Bekl. zu ihr in einem Untermietverhältnis? Dazu bedürfte es der Annahme eines besonderen Vertragsschlusses. Der unrichtige Spruch des Gerichts vermag dieses Erfordernis nicht zu ersetzen. Man könnte in der Nichteinlegung der Berufung das Einverständnis der Kl. mit der mietweisen Belassung der Räume sehen. Diesen Willen darf man aber bei ihr kaum unterstellen. Sie hat sicherlich nur deshalb von Berufungseinlegung abgesehen, weil sie die Aussichten einer Berufung ungünstig beurteilte. Eine Billigung der Rechtsauffassung des erstinstanzlichen Gerichts liegt darin noch nicht. Selbst wenn aber letzteres der Fall wäre, so würde das nur die irrtümliche Anerkennung eines in Wirklichkeit nicht bestehenden Mietverhältnisses, also keinerlei rechtliche Bindung erzeugend, dagegen nicht das stillschweigende Einverständnis zur Eingehung eines neuen Mietverhältnisses bedeuten. Bleibt also nur die Annahme eines vertragslosen Verhältnisses zwischen den Parteien. Mieter- und Vermieterverpflichtungen bestehen nicht. Doch hat der Wohnungsinhaber eine Entschädigung für den Gebrauch der Wohnräume nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung zu entrichten. Verlangt allerdings die Kl. erneut die Rückgabe der vorenthaltenen Räume, so muß sie sich mit Rücksicht auf die Rechtskraft des früheren Urteils als Vermieterin behandeln lassen, kann also die Rückgabeverpflichtung der Bekl. nur auf einen besonderen Tatbestand des Mietrechts stützen.

III. Daß das OLG. der Kl. die Berechtigung zuspricht, die Kündigung des Pachtverhältnisses ohne Mitwirkung

---

[1]) Das Unternehmensrecht ... 1927, Tübingen, Verlag Mohr. Vgl. hierzu die Besprechungen von H. Meyer: Ztschr. d. Sav.-Stift. f. Rechtsgesch., Germ. Abt. 48, 540 ff. und Ruth: ArchZivPrax. N. F. 9, 106 ff.

Maßnahmen kann jeder Miterbe ohne Mitwirkung des anderen vornehmen. Im vorl. Falle war die Kündigung zur Erhaltung des Nachlasses des Hermann B. erforderlich, denn die Kl. konnte von den Erben auf Grund des Vermächtnisses die Herausgabe der Wohnung verlangen, und bei Verzug mit Erfüllung dieser Verpflichtung drohten dem Nachlaß Ersatzansprüche, welche die Substanz des Nachlasses gefährden konnten. In Verzug gerieten aber die Erben, wenn sie die Kündigung zum nächst zulässigen Kündigungstermin unterließen. Die Kl. konnte daher allein ohne die übrigen Erben die Kündigung aussprechen, und sie ist nicht darauf beschränkt, allein oder zusammen mit den anderen Erben die bekl. Ehefrau auf Mitwirkung bei der Kündigung zu verklagen. Die Kl. hat bald nach dem Tode des Erblassers die Herausgabe der Räume verlangt. Hierin ist eine Kündigung des Pachtverhältnisses zu erblicken.

(OLG. Breslau, Urt. v. 21. Aug. 1928, 5 U 291/28.)

Mitgeteilt von OLGR. Dr. Hertel, Oppeln.

*

10. Auf Wohnungstauschverträge zwischen Grundstückseigentümern ist § 31 MietSchG. nicht anwendbar. Die Vertragschließenden sind einander zur Erwirkung der Genehmigung des Wohnungsamtes verpflichtet und im Weigerungsfalle schadenersatzpflichtig.†)

Kl. wohnt in dem Grundstück des Bekl. zur Miete und hat in demselben eine Wohnung sowie einen Laden inne. Kl. wollte sein Geschäft vergrößern und zu diesem Zweck die an den Laden anstoßende Wohnung seines Vermieters, des Bekl., hinzunehmen. Die Parteien schlossen am 12. Dez. 1926 miteinander einen Vertrag. In diesem erklärte sich der Kl. bereit, auf einem ihm gehörigen Grundstück nach den Wünschen des Bekl. ein Wohnhaus, bestehend aus zwei Stuben, Küche, Keller und Boden, bis zum 1. Okt. 1926 zu errichten und dem Bekl. zur Benutzung zu überlassen. Der Bekl. verpflichtete sich, in den Neubau zu ziehen und die bisher in seinem eigenen Hause bewohnten Räume dem Kl. zur Verfügung zu stellen. Der Vertrag wurde auf die Dauer von fünf Jahren geschlossen. Als der Neubau vom Kl. fertiggestellt war, weigerte sich der Bekl., den Vertrag zu erfüllen und denselben zur Genehmigung beim WohnA. einzureichen. Kl. verlangte mit der Klage Feststellung, daß der Bekl. ihm zum Ersatz des aus seiner Erfüllungsverweigerung entstehenden Schadens verpflichtet sei. Das LG. hat die Klage abgewiesen. Es nahm an, daß der Vertrag gem. § 31 MSchG. der Gültigkeit entbehre, da er vom WohnA. nicht genehmigt worden sei. Das OLG. hat der Klage stattgegeben. Es führt zunächst aus, daß in der betreffenden Gemeinde Mietverträge der Genehmigung durch das WohnA. nicht bedurft hätten, weil die eine solche Genehmigung vorschreibende VO. aus dem Jahre 1919 lediglich auf Grund der Bekanntmachung zum Schutze der Mieter ergangen sei, und daher mit dem Inkrafttreten des MSchG. am 1. Okt. 1923 ihre Gültigkeit verloren habe. Das OLG. hält aber das MSchG. und insbes. den § 31 auf Verträge der vorliegenden Art überhaupt nicht für anwendbar und führt aus: Wenn die Eigentümer von Gebäuden sich diese gegenseitig im Wege des Tausches auf bestimmte Zeit zur Benutzung überlassen, so entsteht zwar ein mietähnliches Verhältnis zwischen ihnen, welches die entsprechende Anwendung der für die Miete gegebenen Vorschriften des BGB. auf ihre gegenseitigen Rechte und Pflichten rechtfertigt. Immerhin handelt es sich aber nicht um ein reines Mietverhältnis, sondern um einen Vertrag eigener Art, ganz ebenso, wie wenn aus Anlaß eines zwischen den Parteien bestehenden Dienst- oder Arbeitsverhältnisses dem einen Teile als völliges oder teilweises Entgelt für die von ihm geleisteten Dienste von dem anderen Teile eine Wohnung überlassen wird. Auf einen Wohnungstauschvertrag der vorbezeichneten Art können daher die MSchG. keine Anwendung finden. In einem solchen Falle ist weder Raum für das Verlangen nach gesetzlicher Miete noch für eine Aufhebungsklage, da dieses Vertragsverhältnis nicht einseitig hinsichtlich der Überlassungspflicht des einen Vertragsteiles, sondern immer nur im ganzen zur Auflösung gebracht werden kann. Es geht nicht an, in einem solchen Falle eine Partei, welche nach Ablauf der Vertragsdauer die Rückgewähr ihres Grundstücks verlangt, auf den Weg der Aufhebungsklage zu verweisen (vgl. Hertel, MSchG., Bd. I 4. Aufl. S. 20). Der gegenteiligen Ansicht des RG. in Urt. v. 30. Okt. 1925 (Rspr. der JurR. 1926 Nr. 456) kann nicht beigetreten werden.

§ 31 MSchG. ist auf den vorliegenden Vertrag aber auch deshalb nicht anwendbar, weil für Tauschverträge die Spezialvorschrift des § 8 WohnMangG. gilt, welches erst nach dem Erlasse des MSchG. verabschiedet worden ist. § 8 WohnMangG. räumt allen Personen, welche selbständig benutzte Wohnungen innehaben, ein Tauschrecht ein und begünstigt den Wohnungstausch noch dadurch, daß es die Möglichkeit gewährt, die zum Tausch zweier Mietwohnungen nach bürgerlichem Recht erforderliche Zustimmung der Vermieter durch das MEA. ersetzen zu lassen. Allerdings bedarf auch ein solcher Tauschvertrag, soweit die zu tauschenden Wohnungen den Vorschriften des WohnMangG. unterliegen, der Genehmigung der Gemeindebehörde. Allein die Erteilung der Genehmigung darf nach der Fassung des Gesetzes nur aus hinreichenden Gründen verweigert werden. Die ausnahmsweise erfolgte Verweigerung stellt sich als ein Eingriff in die vom Gesetz gestattete Rechtsbetätigung der Tauschparteien dar und eröffnet diesen den Beschwerdeweg an das MEA., welches die Genehmigung der Gemeindebehörde nach billigem Ermessen ersetzen kann (RE. v. 23. Juli 1924, 17 Y 74/24, bei Hertel, MSchG. III Nr. 49). Das Erfordernis der Genehmigung soll dem WohnA. lediglich die Möglichkeit einer Kontrolle darüber gewähren, ob die materiellen Voraussetzungen für das Tauschrecht gegeben sind, um Wohnungsschiebungen vorzubeugen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn das WohnA. die Genehmigung nicht innerhalb von 14 Tagen nach Stellung des Antrags verweigert. Während gem. § 31 MSchG. ein Mietvertrag, welcher der Genehmigung durch das WohnA. bedarf, bis zur Erteilung dieser Genehmigung die Parteien in keiner Weise bindet und vor der Erteilung der Genehmigung von keiner Partei aus dem Vertrage Rechte hergeleitet werden können, sind bei einem unter § 8 WohnMangG. fallenden Tauschvertrag die als Mietwohnungen gilt. Der zweite Punkt war der primäre und hätte deshalb vorangestellt werden müssen. Beschränkt man den § 8 auf Zwangswohnungen — was dem technischen Zweck des WohnMangG. entspricht und zur Verhütung von Wohnungsschiebungen unbedingt erforderlich ist (vgl. Hein: JW. 1926, 977 ff. und DWohnA. 1928, 405 f.) —, so kommt die zivilrechtliche Bedeutung der Genehmigung aus § 8 nicht weiter in Betracht. Es konnte sich dann nur darum handeln, ob die Überlassung der Altwohnung des Bekl. an den Kl. der Genehmigung des WohnA. auf Grund seines allgemeinen Verfügungsrechts über freiwerdende Räume bedurft hätte. Die Bedeutung dieser Genehmigung für die privatrechtliche Behandlung des Tauschvertrages ergibt sich aus § 323 ff. BGB. Wird nämlich die Genehmigung zum Einzuge des Neubauberechtigten in die Altwohnung endgültig versagt, so stellt diese Versagung einen Umstand dar, der die Erfüllung des Tauschvertrages dem einen Partner nachträglich unmöglich macht. Da im vorl. Falle eine Versagung nicht stattfand, so wäre das rechtliche Ergebnis das gleiche wie nach der auf § 8 WohnMangG. ruhenden Konstruktion des OLG. Zu bemerken ist aber, daß auch bei Anwendung des § 8 die Versagung der Genehmigung durch das WohnA. privatrechtlich nicht anders wirkt als bei der hier dargelegten Auffassung des Tatbestandes. Die Entsch. des WohnA. bedeutet nicht, wie das OLG. meint, daß ein Schwebezustand beendet wird, währenddessen die Parteien gebunden sind. Durch Versagung der Genehmigung hört die Bindung nicht auf, sondern die Erfüllung der vertraglichen Pflichten wird beiden Teilen unmöglich. Die Unmöglichkeit als solche ist, da sie durch einen amtlichen Akt herbeigeführt wird, als unverschuldet anzusehen. Man kann aber aus dem Vertrage eine Nebenpflicht für die Parteien ableiten, daß sie zur Herbeiführung der Genehmigung tätig sein müssen und gelangt bei Vernachlässigung dieser Pflicht zu einer Schadenersatzpflicht wegen positiver Vertragsverletzung.

Prof. Dr. Hein, Halle.

---

aller Miterben auszusprechen, ist nicht zu beanstanden. Bedenklich könnte freilich stimmen, daß die Kl. von dem ihr zugestandenen Recht offensichtlich nur im eigenen Interesse, nicht, wie § 2038 BGB. voraussetzt, im Interesse des Gesamtnachlasses bzw. der Erbengemeinschaft Gebrauch gemacht hat, daß ferner die zu befürchtenden Ersatzansprüche nur in der Person eines Miterben zur Entstehung zu gelangen vermochten und aus dem Verhalten eines anderen Miterben erwuchsen. Es werden also gewissermaßen durch den Interessenstreit zweier Miterben die Mitverwaltungsrechte der übrigen verkürzt. Aber da das Mitverfügungsrecht der Gemeinschaftsteilnehmer — ebensowenig übrigens das Stimmrecht eines Gesellschafters — leider im Fall der Interessenkollision nicht gesetzlich ausgeschaltet worden ist, so bleibt nichts anderes übrig, als auf dem von dem OLG. begangenen etwas gewundenen Weg durch Ausweitung des § 2038 zu einem befriedigenden, praktisch brauchbaren Ergebnis zu kommen.

Prof. Dr. Ruth, Halle a. d. S.

Zu 10. Der Tausch unter Eigentümern stellt einen contractus sui generis dar, der eine gegenseitige Überlassungs- und Erhaltungspflicht erzeugt und sich darin erschöpft. Ein solches Rechtsgeschäft als Rechtsgrund für die Raumnutzung ist nicht den Mietnormen zu unterstellen, gleichgültig, ob bürgerliches oder Wohnungszwangsrecht in Frage kommt. Seiner Gültigkeit stehen Bedenken aus dem allgemeinen bürgerlichen Recht nicht im Wege. Es kann sich nur darum handeln, ob Sondernormen der Zwangswirtschaft den Vertrag wegen Umgehung der Verfügungsrechte des WohnA. als nichtig erscheinen lassen. Da § 31 MSchG. nur Mietverträge betrifft, so konnte ein Gültigkeitszweifel höchstens aus § 8 WohnMangG. hergeleitet werden. Das OLG. erörtert zunächst, welche Bedeutung die im § 8 WohnMangG. für Wohnungstauschverträge vorgeschriebene Genehmigung des WohnA. für die Vertragswirksamkeit hat und untersucht dann, ob § 8 über den Rahmen der Zwangswirtschaft hinaus und auch beim Tausch von anderen

Parteien bis zur Entscheidung über die Genehmigung des WohnA. an den Vertrag gebunden und einander verpflichtet zur Herbeiführung der Genehmigung mitzuwirken (vgl. Hertel, Bd. III Nachtr. 4 S. 307; Ruth: JW. 1924, 1921). Es tritt, ähnlich wie bei Grundstückskaufverträgen, welche nach dem Gesetz über den Verkehr mit ländlichen Grundstücken v. 15. März 1918 (RGBl. 123) oder nach dem preuß. Ges. v. 10. Febr. 1923 (GS. 25) einer Genehmigung bedürfen, ein Schwebezustand ein, währenddessen die Parteien an den Vertrag gebunden sind (vgl. Hertel, Mieterschutznovelle 613 und KG. v. 27. Jan. 1925: JW. 1925, 1137). Die Weigerung einer Partei, zur Erreichung der Genehmigung mitzuwirken, begründet eine Schadensersatzpflicht gegenüber der anderen Partei. Nach der ständigen Rspr. des zur Erteilung von RE. zuständigen 17. ZS. des KG. findet § 8 WohnMangG. nicht nur Anwendung auf den Tausch vermieteter Wohnungen, welche sämtlich dem WohnMangG. unterliegen, sondern auch dann, wenn eine Wohnung in einem Altbau mit einer solchen in einem Neubau getauscht wird (RE. v. 22. April 1926: Hertel Nr. 250 IV), oder wenn Tauschparteien ihre Wohnungen nicht auf Grund eines Mietverhältnisses, sondern z. B. als Werkwohnung auf Grund eines Dienst- oder Arbeitsverhältnisses (RE. v. 3. Okt. 1927: Hertel Nr. 358 V) oder als Eigentümer des Hauses innehaben (RE. v. 20. Febr. 1928: Hertel Nr. 395 V). Es ist ferner unerheblich, ob die vom Verfügungsberechtigten zu tauschende Wohnung von ihm bereits bezogen war (RE. v. 22. April 1926, 17 Y 31/26: Hertel Nr. 250 IV 9). Es genügt, daß ihm wohnungsrechtlich die Verfügungsbefugnis über die Wohnung zusteht, was im vorl. Falle in Ansehung der Neubaueigenschaft des vom Kl. errichteten Gebäudes keinen Bedenken unterliegt.

§ 31 MSchG. findet demnach auf den vorliegenden Tauschvertrag keine Anwendung. Die Bekl. waren daher verpflichtet, falls der Vertrag einer Genehmigung durch das WohnA. bedurft hätte, dieselbe zu beantragen und, wie die Auskunft des WohnA. ergibt, wäre diese Genehmigung auch erteilt worden. Die Bekl. haben aber, nachdem das vom Kl. errichtete Haus nahezu fertiggestellt war, die Erfüllung des Vertrages entschieden und hartnäckig verweigert.

(OLG. Breslau, Urt. v. 23. Mai 1928, 5 U 500/27.)

Mitgeteilt von OLGR. Dr. Hertel, Breslau.

*

11. Rechtsstellung von Genossen als Inhaber von Genossenschaftsneubauten. †)

Der Bekl. war Mitglied der klagenden gemeinnützigen Flüchtlingsbau- und Spargenossenschaft, deren Zweck auf den Erwerb von Grundstücken und die Erbauung von Kleinhäusern auf denselben zur Vermietung und zum Verkauf gerichtet ist, um den oberschlesischen Flüchtlingen und ihren Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen zu verschaffen. Er hatte seit einigen Jahren in einem Grundstück der Kl. eine Wohnung gegen einen monatlichen Mietzins von 21,60 ℳ inne. Durch Beschl. des Vorstandes und Aufsichtsrates der Kl. ist der Bekl. aus der Genossenschaft ausgeschlossen und sein Ausscheiden aus derselben für den 31. Dez. 1926 am 2. Aug. 1926 in das Genossenschaftsregister eingetragen worden. Die Kl. hat dem Bekl. die Wohnung für den 1. Sept. 1926 gekündigt und hat, da der Bekl. nicht auszog, auf Räumung geklagt. Der Bekl. wandte ein, daß das betr. Haus mit Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln errichtet worden sei und er daher Mieterschutz genieße, falls überhaupt ein Mietverhältnis vorliege. Nach seiner Ansicht bestehen zwischen ihm und der Kl. nur genossenschaftliche Beziehungen, und es stehe ihm ein genossenschaftliches Recht an der Wohnung zu, da ihm diese von der Genossenschaft auf Grund seiner Zugehörigkeit zu derselben zugewiesen worden sei. Der Ausschluß sei unbeachtlich, weil er nur durch die Mitgliederversammlung habe erfolgen können und auch von ihm mittels Beschwerde angefochten sei. Das AG. hat der Klage stattgegeben. Es hat dem Bekl. Mieterschutz versagt, weil § 33 Abs 3 MSchG. auf Neubauten gemeinnütziger Genossenschaften keine Anwendung findet. Es hält weiter ein genossenschaftliches Recht des Bekl. auf Benutzung der Wohnung mit seinem Ausschluß aus der Genossenschaft für beendet.

Der Bekl. beabsichtigt, Berufung einzulegen, und macht geltend, daß er bei seinem Eintritt in die Genossenschaft i. J. 1922 seine gesamten Ersparnisse und die Verdrängungsentschädigung gegeben und 800 Stunden Arbeit beim Bau der Häuser geleistet habe, und daß sein Ausschluß nur erfolgt sei, weil er wegen der Mißwirtschaft des Vorstandes in Opposition zu demselben getreten sei. Das LG. hat dem Bekl. das Armenrecht wegen Aussichtslosigkeit der Berufung versagt. Seine Beschwerde konnte keinen Erfolg haben. Das zwischen den Parteien in Ansehung der Wohnung bestehende Rechtsverhältnis stellt sich als Miete dar, auch wenn die Überlassung der Wohnung auf Grund der Zugehörigkeit des Bekl. zu der Genossenschaft erfolgt ist und die Genossen einen Anspruch auf mietweise Überlassung von Wohnungen haben mögen. Die Nichtanwendbarkeit des § 33 Abs. 3 MSchG. auf die mit Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln errichteten Neubauten gemeinnütziger Baugesellschaften ist durch die preuß. VO. v. 16. März 1928 (GS. 30) außer Zweifel gestellt worden. Der Bekl. kann auch der Kündigung nicht unter Berufung auf ein auf der Zugehörigkeit zur Genossenschaft beruhendes Recht zur Benutzung der Wohnung widersprechen. Nach § 8 des Statuts ist zwar jeder Genosse berechtigt, sich um eine Mietwohnung oder den Kauf eines Grundstücks nach den hierüber vom Vorstand gemeinschaftlich mit dem Aufsichtsrat zu erlassenden besonderen Bestimmungen zu bewerben, und es ist anzunehmen, daß ihm, wenn die Zuteilung einer Mietwohnung an ihn erfolgt ist, auch ein genossenschaftliches Recht auf Belassung der Wohnung zusteht, sofern er die mit der Überlassung übernommenen Verpflichtungen erfüllt. Allein dieses genossenschaftliche Recht endet mit der Mitgliedschaft. Nach § 11 des Statuts kann ein Genosse aus bestimmten Gründen durch gemeinschaftlichen Beschl. des Vorstandes und des Aufsichtsrates aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden. Aus § 28 ergibt sich, daß der Genosse gegen diesen Beschl. Beschwerde erheben kann, über welche die Mitgliederversammlung entscheidet. Der Genosse kann auch nach Erschöpfung dieses im Statut vorgesehenen Instanzenzuges seine Ausschließung im Klagewege anfechten, und die Erhebung dieser Klage ist weder an die im § 51 GenG. vorgesehene Frist, noch an sonstige formale Voraussetzungen geknüpft (Parisius-Crüger, 1926, Anm. 7 zu § 68). Das Gericht hat alsdann auch die sachliche Berechtigung der Ausschließung nachzuprüfen (SeuffArch. 64, 469).

Selbst wenn aber der Genosse mit seiner Beschwerde an die Mitgliederversammlung Erfolg hat oder die Genossenschaft verurteilt wird, wieder seine Eintragung als Genosse zu bewirken, so wird damit doch das im Register eingetragene Ausscheiden des Genossen nicht mit rückwirkender Kraft hinfällig, und seine Wiedereintragung als Genosse bewirkt nicht, daß er auch in der Zeit zwischen dem in der Liste der Genossen eingetragenen Zeitpunkt seines Ausscheidens und seiner Wiedereintragung Genosse geblieben ist und ihm für diese Zeit die genossenschaftlichen Rechte zustehen. Er muß während der Zwischenzeit die Wirkungen seines Ausschlusses tragen und kann sich daher auch der Räumungsklage gegenüber nicht auf ein genossenschaftliches Recht zur Benutzung der Wohnung und zur Weiterbelassung des Mietbesitzes stützen. Er kann lediglich die Genossenschaft, wenn sein Ausschluß für unberechtigt erklärt wird, für den ihm durch den Ausschluß entstandenen Schaden haftbar machen, falls der Genossenschaft oder ihrem Vorstand ein schuldhaftes Verhalten bei der Ausschließung zur Last fällt (Parisius-Crüger, Anm. 13—15). Es ist daher für den vorliegenden Rechtsstreit unerheblich, ob der Bekl. gegen den Ausschließungsbeschluß Beschwerde erhoben hat oder eine Klage auf Feststellung, daß der Beschl. zu Unrecht ergangen ist und er wieder

---

Zu 11. Dem Beschluß ist zuzustimmen.

§ 33 Abs. 3 MietSchG. kann entsprechend der PrVO. v. 16. März 1928 (PrGS. 30) auf die mit Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln errichteten Neubauten gemeinnütziger Baugesellschaften nicht angewendet werden. Infolgedessen kommt nicht etwa die Mietaufhebungsklage nach den Vorschriften des MietSchG. in Frage, wenn ein in einem solchen Genossenschaftsneubau wohnender Genosse seine Wohnung zugunsten der Genossenschaft freimachen soll. Es fragt sich, ob hier ein reines Mietverhältnis zwischen der Genossenschaft und dem Genossen vorliegt oder ob man es mit einem gemischten Rechtsverhältnis zu tun hat, in dem genossenschaftliche und mietrechtliche Gesichtspunkte nebeneinander zu beachten sind. Im ersteren Falle wäre die Räumungsklage das Gegebene. Handelt es sich aber um einen gemischten Vertrag, so kommt es wesentlich darauf an, ob der bisherige Wohnungsinhaber berechtigt ist, sich noch auf seine Zugehörigkeit zur Genossenschaft und daraus hergeleitete Rechte zu berufen.

Das OLG. stellt mit Recht auf § 8 des Statuts der hier beteiligten Genossenschaft ab und leitet aus ihm ein genossenschaftliches Recht auf Belassung des Genossen in der ihm überlassenen Wohnung her, sofern er die mit der Überlassung übernommenen Verpflichtungen erfüllt hat. Dieses genossenschaftliche Recht besteht aber nur so lange, als der betreffende Wohnungsinhaber noch Genosse ist. Ist seine Ausschließung aus der Genossenschaft in ordnungsmäßiger Form erfolgt und sein Ausscheiden im Genossenschaftsregister eingetragen, so ist er nicht mehr Genosse (§ 70 Abs. 2 GenG.) und kann genossenschaftliche Rechte ebensowenig mehr in Anspruch nehmen, wie er wegen künftiger genossenschaftlicher Pflichten in Anspruch genommen werden könnte. Selbst wenn die Ausschließung des Genossen ungerechtfertigt wäre, könnte der Ausgeschlossene nicht etwa Klage auf Ungültigkeitserklärung seines Ausschlusses mit der Wirkung erheben, daß bei seinem Obsiegen der Ausschluß ex tunc unwirksam würde. Seine Klage kann vielmehr nur darauf gerichtet sein, daß die Genossenschaft bzw. deren Vorstand verurteilt wird, seine Eintragung in der Genossenschaftsliste erneut zu bewirken. Die auf Grund eines solchen Urteils erfolgende Eintragung hat ebenfalls keine rückwirkende Kraft, so daß ein auch unzulässigerweise aus der Genossenschaftsliste gestrichener Genosse so lange keine genossenschaftlichen Rechte und Pflichten hat, als er in der Genossenschaftsliste nicht verzeichnet ist.

RA. Prof. Dr. Saenger, Frankfurt a. M.

als Genosse einzutragen ist, Aussicht auf Erfolg hat. Jedenfalls stehen dem Bekl. zur Zeit genossenschaftliche Rechte nicht zu.

(OLG. Breslau, Beschl. v. 1. Nov. 1928, 17 W 22/28.)

Mitgeteilt von OLGR. Dr. Hertel, Oppeln.

*

Frankfurt a. M.

12. § 559 BGB. Sicherungsübereignung und Vermieterpfandrecht. †)

Die Bekl. vermieteten im Juli 1926 Räume im Erdgeschoß und ersten Stock ihres Hauses an eine Ehefrau L. zum Betrieb einer Konditorei und eines Cafés. Zu den eingebrachten Sachen der Mieterin gehörten zwei Kaffeemaschinen „Expresso" Typ Mignon. Diese wurden im April 1927 durch Besitzkonstitut an den Kl. zur Sicherheit für eine Forderung von 10000 *RM* übereignet.

Gegen Anfang des Jahres 1928 entstanden zwischen den Bekl. und der Ehefrau L. Streitigkeiten, die zu einem Räumungsprozeß führten. Es kam zu einem Vergleich, durch den die Bekl. die Kündigung zurücknahmen, während die Ehefrau L. und ihr mitverklagter Ehemann sich verpflichteten, die Prozeßkosten zu tragen. Da die Eheleute L. dieser Verpflichtung nicht nachkamen, ließen die Bekl. auf Grund eines Kostenfestsetzungsbeschlusses am 24. Juli 1928 durch den Obergerichtsvollzieher Sch. die beiden oben erwähnten Kaffeemaschinen in Höhe von 794 *RM* pfänden.

Der Kl. verlangt auf Grund seines Eigentums Freigabe.

I. Das LG. hat der Klage stattgegeben, weil den Bekl. für ihre Kostenforderung ein dem Eigentum des Kl. vorgehendes Vermieterpfandrecht nicht zustehe. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden.

Freilich hat der Vermieter für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis, zu denen die Kostenforderung aus einem gegen den Mieter geführten Räumungsprozeß unzweifelhaft gehört (s. Staudinger, Komm. zum BGB. Bd. II 2. Teil, 9. Aufl. 1928, Bem. VI, 2a zu § 559, S. 511) ein Pfandrecht nur an den eingebrachten Sachen des Mieters, nicht an denen eines Dritten. Da die beiden gepfändeten Kaffeemaschinen am 20. April 1927 Eigentum des Kl. geworden sind und somit von diesem Zeitpunkt an nicht mehr zu den eingebrachten Sachen der Mieterin gehörten, steht den Bekl. für ihre Kostenforderung ein Vermieterpfandrecht nur dann zu, wenn es in dem fraglichen Zeitpunkt bereits bestand und seitdem nicht untergegangen ist. Beides ist zu bejahen.

Der Vermieter erwirbt das Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters von vornherein für alle Forderungen aus dem Mietverhältnis, mögen sie entstehen wann sie wollen (§ 559 Satz 1 BGB. Die Einschränkung, die § 559 Satz 2 BGB. macht, betrifft nicht die Entstehung des Pfandrechts, sondern nur seine Geltendmachung. Das ist fast allgemein anerkannt (Staudinger a. a. O., Bem. VI, 3 zu § 559, S. 511; Warneyer, Komm. zum BGB. Bd. I 1923, Bem. III zu § 559, S. 338; Oertmann, Komm. zum BGB., 3. Aufl. 1910, 2. Buch, Bem. 4 zu § 559, S. 584; Mittelstein, Die Miete, 3. Aufl. 1913, § 79, 2, S. 497; RG.: JW. 1909, 424[30]; OLG. Hamburg, Urt. v. 5. April 1909: Rspr. 20, 110. — A. M. lediglich Ruth, Das Mietrecht der Wohn- und Geschäftsräume 1926, § 17 II 1 S. 230; ähnlich auch RG.: RG. 54, 301). Das umstrittene Vermieterpfandrecht der Bekl. bestand daher schon vor dem Eigentumserwerb des Kl.

Das Pfandrecht ist auch nicht durch den Wechsel im Eigentum untergegangen. Abgesehen davon, daß demjenigen, der eine Sache von einem Mieter aus dessen Mietraum erwirbt, regelmäßig der gute Glaube fehlt (so RGRKomm., 6. Aufl. 1928, Bd. II Bem. 4 zu § 560, S. 194; RG.: JW. 1907, 672), bestimmt § 936 I Satz 3 BGB. für den hier gegebenen Fall einer Eigentumsübertragung durch Besitzkonstitut (§ 930 BGB.) ausdrücklich, daß das Recht an der Sache erst mit dem Zeitpunkt erlischt, in dem der Erwerber auf Grund der Veräußerung den unmittelbaren Besitz erlangt.

Somit steht den Bekl. für ihre Kostenforderung ein dem Eigentum des Kl. vorgehendes Vermieterpfandrecht an den beiden gepfändeten Kaffeemaschinen zu. Sie können es auch geltend machen. Denn ihre Kostenforderung ist jetzt keine künftige mehr, sondern längst entstanden und fällig. Das gleiche war im Zeitpunkt der Pfändung der Fall, so daß eine verfrühte Geltendmachung nicht in Frage kommt.

II. Die Feststellung, daß den Bekl. für ihre Kostenforderung ein Vermieterpfandrecht an den beiden gepfändeten Kaffeemaschinen zusteht, reicht hin, um den Klaganspruch hinfällig zu machen.

1. Formell ist die vom Obergerichtsvollzieher Sch. am 24. Juli 1928 vorgenommene Pfändung allerdings unzulässig. Denn sie stellt keine Verwirklichung des Vermieterpfandrechts dar. Auf das gesetzliche Pfandrecht finden gem. § 1257 BGB. die Vorschriften über das vertragsmäßige Pfandrecht entsprechende Anwendung. Danach stehen dem Vermieter zur Verwirklichung seines Pfandrechts zwei Wege offen. Er kann auf Grund des § 1228 BGB. das Pfandstück ohne Vollstreckungstitel in den dort vorgesehenen Formen verkaufen; er kann auch gem. § 1233 II BGB. einen vollstreckbaren Titel gegen den Eigentümer für sein Recht zum Verkauf erwirken und das Pfandstück dann nach den Vorschriften der ZPO. über den Verkauf einer gepfändeten Sache verwerten.

Beide Wege haben die Bekl. nicht beschritten. Sie haben für ihren persönlichen Anspruch einen Titel erwirkt und auf Grund dieses Titels die beiden ihrem Vermieterpfandrecht unterliegenden Kaffeemaschinen nach den Vorschriften der ZPO. pfänden lassen. Das ist keine Verwirklichung ihres Vermieterpfandrechts, sondern eine Pfändung wie jede andere. Es ist dies zwar bestritten worden (so von Emmerich, Pfandrechtskonkurrenzen 1909, Anm. 426 zu § 67, S. 462; Niendorff, Mietrecht, 10. Aufl. 1914, Bem. 9 zu § 56, S. 417; Stein-Jonas, Komm. zur ZPO., 12./13. Aufl. 1926, Bd. II Anm. II, 1 zu § 804, S. 619; KG.: Rspr. 11, 311; 14, 385), aber mit Unrecht. Denn es erscheint willkürlich, den zwei vom Gesetz offengelassenen und dem praktischen Bedürfnis genügenden Wegen noch einen dritten zuzufügen.

Die von dem Obergerichtsvollzieher Sch. am 24. Juli 1928 vorgenommene Pfändung der beiden Kaffeemaschinen stellt daher keine Verwirklichung des den Bekl. zustehenden Vermieterpfandrechts dar und bleibt mit Rücksicht auf das Eigentum des Kl. formell unzulässig (so die herrschende Meinung, insbes. Mittelstein a. a. O. § 85, 3, S. 546 u. § 86, S. 552; Staudinger a. a. O. Bd. III, 9. Aufl. 1926, Anm. II b zu § 1233, S. 1434; Planck, Komm. zum BGB. Bd. III, 4. Aufl. 1920, Bem. 2a zu § 1233, S. 1212; RGRKomm. Bd. III, 6. Aufl. 1928, Bem. 2 zu § 1233, S. 714; Warneyer a. a. O., Bem. I zu § 559, S. 936; Hein: JW. 1928, 760 Anm. 4; KG.: Rspr. 22, 250; OLG. Frankfurt a. M.: Recht 1920 Nr. 3746; OLG. Hamburg: Rspr. 18, 167; OLG. Düsseldorf: Rspr. 17, 5; ähnlich auch RG.: LZ. 1916, 1427; endlich neuerdings mit ausführlicher Begründung Jacusiel: JW. 1928, 2689 ff.).

2. Dem mit der Klage geltendgemachten Anspruch des Kl. steht jedoch die Einrede der Arglist entgegen („Dolo facit, qui petit, quod redditurus est"). Es verstieße wider Treu und Glauben und würde einen Mißbrauch formeller Rechte darstellen, wenn der Widerspruchskläger die Freigabe von Sachen erzwingen wollte, die er alsbald dem Zugriffe des Vermieters wieder zur Verfügung stellen müßte. Diese früher vielfach abgelehnte Auffassung (siehe RG. 68, 425 ff.; JW. 1908, 47; 1905, 89; OLG. Colmar, Urt. v. 4. Juli 1905: Rspr. 13, 186) entspricht dem sich in der neueren Rspr. immer mehr durchsetzenden Vorrang des materiellen Rechts (RG.: JW. 1912, 347[12]; 1921, 1246[25]; OLG. Karlsruhe: JW. 1928, 2735/36; ferner Niendorff a. a. O., Anm. 9 zu § 56, S. 417 mit Hinweis

---

Zu 12. Die Entsch. ist für die Frage des Verhältnisses von Sicherungsübereignung und Vermieterpfandrecht sehr wichtig. Sie scheint mir durchaus richtig.

I. a) Die bei Beginn des Mietverhältnisses im Eigentum des Mieters befindlichen sowie die später in sein Eigentum kommenden Sachen sind für Vermieterforderungen jeder Art — auch der künftig erst entstehenden — kraft Gesetzes verpfändet. Das Ausmaß der Forderungen, für welche das Vermieterpfandrecht geltend gemacht werden kann, ist durch § 559 Satz 2 umgrenzt. Die Verhandlungen der II. Kommission (vgl. Protokoll II S. 199 f.) ergeben dies klar. Aus den Verhandlungen der II. Kommission ist § 501 des Entw. II erwachsen. Dieser ist unverändert in das BGB. übergegangen. Seine Wortfassung deckt den gewollten Inhalt. Vgl. auch Denkschrift S. 73, die zutreffend von dem Umfang der Haftung in Ansehung der Forderung spricht und die vom Gesetz gegebenen Beschränkungen der Geltendmachung hervorhebt. Die herrschende Meinung, auf die das Urteil mit entsprechenden Nachweisen abhebt, wird durch die Entstehungsgeschichte dieser Bestimmung bestärkt.

b) Die nach der Einbringung getätigte Sicherungsübereignung von Sachen läßt das Vermieterpfandrecht für Forderungen im Umfange des § 559 Satz 2 unberührt. Die gegenteilige Meinung müßte dahin formuliert werden: Sicherungsübereignung schließt das Pfandrecht des Vermieters für alle zur Zeit dieser Übereignung noch nicht entstandenen Entschädigungsforderungen und für die Mietzinsen vom dritten darauffolgenden Mietjahre aus. Diese Auffassung würde zu unhaltbaren Folgerungen führen. Der Mieter kann das Vermieterpfandrecht nicht ohne weiteres durch Entfernung der Sachen beseitigen. Hier hat der Vermieter Widerspruchs- und sogar Selbsthilferecht. Durch heimliche Übereignung mittels constitutuum possessorium sollte er aber das Pfandrecht für die Zukunft außer Kraft setzen können. Müßte dann nicht wenigstens nach Analogie des § 560 BGB. dem Vermieter ein Widerspruchsrecht zustehen? Wenn ja, so muß doch der Vermieter von dieser heimlich sich vollziehenden Sicherungsübereignung wissen. Man müßte dem Mieter dann unbedingt die Mitteilungspflicht an den Vermieter von dieser Sicherungsübereignung auferlegen.

II. Den Ausführungen über die unzulässige Pfändung und die Einrede der Arglist gegen die Geltendmachung dieser Unzulässigkeit ist nichts hinzuzufügen. Ein schöner Schulfall der exceptio doli.

Prof. Dr. Heinrich Hoeniger, Freiburg i. Br.

auf die unveröffentlichte Entsch. des RG. VII, 457/10; Hein: JW. 1928, 760 Anm. — A. M.: Stein-Jonas a. a. O., Bem. II, 4 zu § 771, S. 548; Jacusiel a. a. O.: JW. 1928, 2689).

(OLG. Frankfurt a. M., 2. ZivSen., Urt. v. 7. Febr. 1928, 2 U 334/28.)

Mitgeteilt von RA. Heyum, Frankfurt a. M.

*

Naumburg.

13. § 1 RMietG. Sind sich die Parteien darüber einig, daß die gesetzliche Miete an Stelle eines vereinbarten Mietzinses treten soll, so bedarf es keiner schriftlichen Erklärung gemäß § 1 RMietG. Ein eine frühere Mietfestsetzung aufhebender Beschluß des MEA. hat rückwirkende Kraft. †)

Die Kl. hat seit mehreren Jahren im Hause der Bekl. in E. einen Laden inne. Sie verlangt von ihnen den Urteilsbetrag als von ihr in der Zeit v. 1. Febr. 1924 bis einschließlich Oktober 1925 und im März 1927 zu viel gezahlte gesetzliche Miete.

Das MEA. hatte anläßlich eines von den Bekl. betriebenen Verfahrens auf Genehmigung der Kündigung des Mietverhältnisses die Friedensmiete durch Beschl. v. 2. März 1923 auf jährlich 3000 *M* festgesetzt.

Die Kl. hat daraufhin in der Folgezeit an die Bekl. den dementsprechenden Mietzins gezahlt.

Durch rechtskräftig gewordenen Beschl. des MEA. v. 1. Juni 1926 setzte das MEA. die Friedensmiete unter Aufhebung seines früheren Beschl. v. 2. März 1925 auf jährlich 1100 *M* fest.

Die Kl. behauptet: Sie habe schon vor ihrem unstreitig den Bekl. zugegangenen Schreiben v. 1. Okt. 1925 und insbes. durch ein Schreiben vom Anfang März 1924 den Bekl. mitgeteilt, daß sie die Miete nach den Bestimmungen des RMietG. zahlen wolle. Sie habe die Miete demgemäß auch immer nur unter ausdrücklichem Vorbehalt anderweiter Berechnung des Mietzinses von der festgestellten Friedensmiete von 3000 *M* gezahlt. Die Bekl. hätten infolgedessen 2203,90 *RM* in der Zeit vom Februar 1924 bis Oktober 1925 und im März 1927 laut Aufstellung der Klageschrift (Bl. 7 d. A.) ohne Rechtsgrund von ihr erhalten.

Die Bekl. bestreiten, daß die Kl. ihnen vor dem Schreiben v 1. Okt. 1925 schriftlich mitgeteilt habe, sie wolle die gesetzliche Miete zahlen und daß die Zahlungen unter Vorbehalt erfolgt seien. Sie halten den Klageanspruch auch deshalb für unbegründet, weil dem MEABeschl. v. 1. Juni 1926 keine rückwirkende Kraft zukomme.

Die Berechtigung des Klageanspruchs hängt in erster Linie von der Entscheidung darüber ab, ob die von der Kl. zu zahlende Miete auf Grund des MEABeschl. v. 1. Juni 1926 auch schon für die Zeit bis dahin nach der Friedensmiete von 1100 *M* zu berechnen ist. Ob die Friedensmiete vom MEA. „festgestellt" oder — wie im Beschl. v. 1. Juni 1926 gesagt — „festgesetzt" ist, ist dabei belanglos; der Unterschied in beiden Fällen betrifft lediglich die Art und Weise, in der das MEA. je nach Lage der Umstände (§ 2 Abs. 1 und 2 oder Abs. 3 ff. RMietG.) die Höhe der Friedensmiete ermittelt und bestimmt.

Unter den Parteien besteht kein Streit und kann nach dem Beschl. des MEA. v. 2. März 1923 auch kein Streit darüber sein, daß die seit diesem Beschlusse gezahlte Miete als gesetzliche Miete gezahlt ist, berechnet nach der vom MEA. bestimmten Höhe der Friedensmiete. Die Bekl. haben sie demgemäß auch stets ihrerseits unbeanstandet angenommen. Die Parteien sind sich demnach darüber einig gewesen, daß jedenfalls seit dem MEABeschl. v. 2. März 1923 die gesetzliche Miete an die Stelle des früheren, offenbar anderweit vereinbart gewesenen Mietzinses trat. In solchen Fällen aber bedarf es der (schriftlichen) Erklärung aus § 1 RMietG., daß der Mietzins nach den Vorschriften dieses Gesetzes berechnet werden soll, nicht erst noch. Durch die Erklärung soll nach der Begründung des Gesetzes die Ungewißheit der Beteiligten darüber beseitigt werden, welcher Mietzins, ob der vereinbarte oder der nach der Friedensmiete zu berechnende, d. i. also die gesetzliche Miete, zu zahlen ist. Sind sich aber — wie vorliegendenfalls — die Beteiligten darüber bereits einig, daß die gesetzliche Miete zu zahlen ist, besteht also gar keine Ungewißheit darüber, daß nicht (oder nicht mehr) der vereinbarte Mietzins zu zahlen ist, so erübrigt sich auch selbstverständlich die sonst nach § 1 a. a. O. erforderliche Erklärung. Die Vorschrift des § 1 bezieht sich lediglich auf die einseitige Erklärung eines der Mietteile, schließt aber eine beiderseitige und dann nicht an den Zwang der Schriftform gebundene, sei es ausdrückliche oder, wie im vorliegenden Falle, stillschweigende Einigung der Mietparteien nicht aus. Die Schriftform auch in diesem Falle zu verlangen, würde sowohl dem Inhalt des § 1 wie auch dem mit ihm erfolgten Zwecke des Gesetzes nicht entsprechen. Hiernach kann es im jetzigen Rechtsstreit dahingestellt bleiben, ob die Kl. den Bekl. schon vor dem Briefe v. 1. Okt. 1925 schriftlich mitgeteilt habe, daß sie die gesetzliche Miete zahlen wolle, weil eben dieser Zustand zwischen den Parteien einverständlicherweise schon seit dem MEABeschl. v. 2. März 1923 bestand.

Hieran ändert es auch nichts, daß nach § 15 RMietG. die Entsch. des MEA. als vereinbarte Bestimmung des Mietvertrages gilt. Die Auffassung (OLG. München in JurRdsch. 1928 Nr. 1886), die eine neue schriftliche Erklärung aus § 1 RMietG. bei veränderter Festsetzung der Friedensmiete durch das MEA. von der Mietpartei erfordert, übersieht, daß die festgesetzte Friedensmiete immer lediglich eine Berechnungsgrundlage für die gesetzliche Miete bildet und daß auch bei Veränderung der Höhe der Friedensmiete die Tatsache unverändert bestehen bleibt, daß nach wie vor die gesetzliche Miete als vereinbart zu gelten hat, es darum also der Erklärung aus § 1 a. a. O. überhaupt nicht bedarf.

Die andere Frage, wie hoch zeitlich die gesetzliche Miete zu berechnen ist, wenn das MEA. seine frühere Entscheidung über die Höhe der Friedensmiete abändert, also ob der neuen Festsetzung rückwirkende Kraft zukommt, hat mit der Frage nichts zu tun, ob eine schriftliche Erklärung aus § 1 a. a. O. erfolgen muß, daß die gesetzliche Miete als Mietzins berechnet werden soll.

Bedurfte es hiernach keiner weiteren Erklärung der Kl., dann war sie zur Zahlung nur eines nach einer Friedensmiete von 1100 *M* sich berechnenden (gesetzlichen) Mietzinses verpflichtet, da der Beschl. des MEA. v. 1. Juni 1926 rückwirkende Kraft hatte (RG. 119, 372 und 377). Sie kann also die mehrgezahlten Beträge, wie sie sich aus ihrer von den Bekl. nicht weiter bemängelten Aufstellung ergeben, nach § 812 BGB. zurückerstattet verlangen. Ob sie die Miete seinerzeit mit oder ohne Vorbehalt gezahlt hat, ist ohne Belang; denn es ist gänzlich ausgeschlossen, daß sie gewußt hat, die Festsetzung der Friedensmiete durch das MEA. auf 3000 *M* sei zu hoch, daß sie also (§ 814 BGB.) in Kenntnis ihrer Nichtschuld die höhere Miete gezahlt hat.

(OLG. Naumburg, Urt. v. 5. Febr. 1929, 7 U 164/28.)

Mitgeteilt von RA. Konrad Landsberg, Naumburg.

Berlin. **II. Verfahren.**

14. § 865 ZPO. Pfändbarkeit der Mietforderungen.

(KG., 8. ZS. Beschl. v. 8. Nov. 1927, 8 W 8704/27.)

Abgedr. JW. 1928, 736[8].

Zu 13. Da zwischen den Parteien kein Streit darüber bestand, daß für ihr Vertragsverhältnis die gesetzliche Miete maßgebend sei, so bedurfte es keiner erneuten Erklärung aus § 1 RMietG., um die gesetzliche Miete in Kraft treten zu lassen. Diese Erklärung wäre nur dann erforderlich gewesen, wenn die Parteien bewußt eine von der wirklichen abweichende Friedensmiete als Berechnungsgrundlage vereinbart hätten, denn dann hätten ja die Parteien nicht unter einer gesetzlichen, sondern unter einer vereinbarten Miete gelebt. Im vorliegenden Falle nun war die höhere Miete nur zufolge des Beschl. v. 2. März 1923 gezahlt worden, der schon vor Inkrafttreten des MietSchG. ergangen und deshalb ohne jede Bedeutung war (vgl. RG. 119, 373, 374 = JW. 1928, 2521; 103, 314 = JW. 1922, 581). Wenn dieser frühere Beschl. des MEA. demnach auch nicht die Wirkung haben konnte, daß sein Inhalt gemäß § 15 RMietG. als vereinbarte Bestimmung des Mietvertrages kraft Gesetzes galt, so ist doch in dem jahrelangen Geben und Nehmen des Mietzinses auf der Grundlage dieses Beschlusses eine stillschweigende tatsächliche Vereinbarung der Parteien zu erblicken, die Berechnungsgrundlage dieses Beschlusses als maßgebend zu betrachten, und es erscheint im Interesse der Verkehrssicherheit nicht angängig, die im gegenseitigen Einvernehmen vorgenommenen Mietberechnungen mit rückwirkender Kraft als unwirksam aufzuheben, nur deshalb, weil später eine andere Mietberechnung als die richtigere festgestellt worden ist. Die Parteien sind daher an ihre Mietberechnungen bis zu demjenigen Zeitpunkte gebunden, wo der eine Vertragsteil dem anderen unzweideutig zu erkennen gegeben hat, daß er den alten Beschluß als maßgebend nicht mehr anerkennen wolle (ebenso KG.: MietGer. 1927, 7; Graetzer, Komm. z. RMietG., § 1 Anm. 2; Hertel, Gesetzliche Miete II, 202). Das vom OLG. herangezogene Urt. des RG. 119, 372 ff. = JW. 1928, 2521 wird zu Unrecht für seine abweichende Entscheidung verwertet, denn nach dem Schlußsatze dieser Entscheidung beruht es auf der tatsächlichen Feststellung, „daß eine Einigung der Parteien über einen bestimmten Betrag der Friedensmiete in keinem Zeitpunkte vorgelegen hat", eine Feststellung, die das OLG. im vorliegenden Falle nicht getroffen hat. Ich vermag der Entscheidung daher nicht beizutreten.

RA. Dr. Franz Graetzer, Berlin.

Zu 14. Haftung bedeutet Einstehenmüssen mit dem gesamten Vermögen oder mit einzelnen Vermögensstücken für einen Anspruch. Hypothekarische Haftung ist Vorzugshaftung kraft immobiliarrechtlicher Verpfändung. Haftung und Zwangsvollstreckung stehen in Wechselbeziehung, insofern der Zwangszugriff seinem Zwecke nach Haftungsverwirklichung ist (vgl. Hein, Duldung der Zwangsvollstreckung S. 102, 135 f., 141). Die hypothekarische Haftung wird durchgeführt durch Immobiliarzugriff nach § 866 I ZivVG. oder — bei den Mobiliarbestandteilen des Grundvermögens — auch durch Mobiliarzugriff nach § 865 II ZPO. Betrachtet man dieses System

Breslau. b) **Strafsachen.**

15. § 136 StGB. Befugnis des Wohnungsamtes zum Versiegeln von Wohnungen zum Zwecke der Beschlagnahme.†)

Nach den Feststellungen der StrK. hat das WohnA. beim Magistrat in H. eine im Hause des Angekl. freigewordene Wohnung beschlagnahmt und noch am selben Tage durch einen seiner Beamten ein amtliches Siegel, eine Siegelmarke der Stadt H., an der zum Hausflur führenden Wohnungstür anlegen lassen, um die Wohnung zu verschließen und als vom WohnA. in Beschlag genommen zu bezeichnen. Die Angekl. hat, obwohl sie von dem Beamten über die Bedeutung des Vorgangs belehrt worden war, das Siegel demnächst abgelöst, die Tür geöffnet und einen Teil ihrer Möbel in die Wohnung eingestellt. Die Rev. wurde verworfen.

Die StrK. läßt unerörtert, ob das WohnA. in H. eine Behörde ist, die örtlich und sachlich zuständig war, durch ein amtliches Siegel die Wohnung im Hause der Angekl. zu verschließen und als in Beschlag genommen zu bezeichnen.

Die Frage ist zu bejahen. Durch das WohnmangG. sind den Gemeinden Verrichtungen öffentlich-rechtlicher Natur übertragen, die aus dem Staatszweck herzuleiten sind und der Verwirklichung staatlicher Zwecke dienen. Die von den Gemeinden mit diesen Verrichtungen betrauten Stellen, die WohnA., sind deshalb öffentliche Behörden (vgl. RGSt. 57, 366).

Grundlage für das Eingreifen des WohnA. nach Freiwerden einer Wohnung sind, falls nicht noch weitere Voraussetzungen vorliegen, die §§ 3, 4 WohnmangG. Danach hat der Verfügungsberechtigte der Gemeindebehörde unbenutzte Wohnungen anzuzeigen und deren Besichtigung zu gestatten, und das WohnA. der Gemeinde kann von dem Verfügungsberechtigten den Abschluß eines Mietvertrages mit einem ihm zugewiesenen Wohnungsuchenden verlangen. Dieses Recht zur Inanspruchnahme der Wohnung wird in § 4 Abs. 3 WohnmangG. als Beschlagnahme bezeichnet. Sie ist ein Hoheitsakt, durch den dem Inhaber der unbenutzten Wohnung die bürgerlich-rechtliche Verfügung über die Wohnung für Zwecke der Allgemeinheit entzogen wird, also eine Verfügungsbeschränkung, die gegen jedermann wirkt (vgl. RE. des KG. bei Hertel III Nr. 17).

Grundsätzlich erfolgt die Beschlagnahme unter gleichzeitiger Zuweisung eines Wohnungsuchenden. Aber auch eine abstrakte Beschlagnahme, nämlich eine solche, bei der die spätere Benennung des Zuweisenden vorbehalten ist, muß als die mildere Maßnahme für zulässig erachtet werden (KG. a. a. O.). Zur Wirksamkeit der Beschlagnahme bedarf es nach § 11 WohnmangG. einer schriftlichen, mit tatsächlicher und rechtlicher Begründung versehenen, an den Betroffenen zuzustellenden Verfügung, die der Rechtskraft und zwangsweisen Durchführung fähig ist. Ausgeübt wird der Zwang vom WohnA. als Organ der Wohnungspolizei (Krüger-Herbot S. 65). Daneben muß aber das WohnA. für befugt erachtet werden, die Durchführung seiner Beschlagnahmeverfügung durch tatsächlichen Zugriff zu sichern. Denn es kann nicht im Zwecke des Gesetzes liegen, daß jene Zwangsrechte erst durchführbar sein sollten, wenn der Beschlagnahmeverfügung zuwidergehandelt ist, daß also das WohnA. das Beziehen der Wohnung durch einen Unbefugten dulden müßte, um ihn dann im Zwangswege wieder auszusetzen. Erforderlich ferner für die selbständige Vornahme baulicher Veränderungen, zu denen das WohnA. unter Umständen befugt ist, ist die Möglichkeit der Inbesitznahme der unbezogenen Wohnung. Die Inbesitznahme fußt jedoch in der Beschlagnahme. Es ist daher der Auffassung Hertels (Bd. II S. 37) beizutreten, daß das WohnA. die beschlagnahmte Wohnung im Wege der Wegnahme der Wohnungsschlüssel oder der Versiegelung mit dem von ihm als Behörde geführten Siegel in Besitz nehmen darf, und zwar in dringenden Fällen auch durch eine vorläufige, von den sonstigen Voraussetzungen wirksamer Beschlagnahme unabhängige polizeiliche Maßnahme. Ist eine solche aber zulässig, so ist es für die hier zu entscheidende Frage ohne Belang, ob der Siegelung eine Beschlagnahme in den Formen des § 11 WohnmangG. vorausgegangen oder nachgefolgt ist, da die Angekl. auch eine rechtmäßig vorgenommene vorläufige Maßnahme zu beachten hatte. Deswegen bedurfte es keiner weiteren Klärung durch den Tatrichter, in welchen Formen sich die der vom WohnA. in H. als der örtlich zuständigen Behörde vorgenommenen Sieglung vorausgegangene Beschlagnahme vollzogen hat, insbes. auch nicht, ob sie unter gleichzeitiger Zuweisung eines Wohnungsuchenden erfolgt ist. Die Rev. wendet sich gegen die Anwendung des § 136 StGB., weil er nur bewegliche Sachen zum Gegenstande habe. Daß § 136 auch unbewegliche Sachen und auch Teile einer solchen, wie etwa Wohnungen, zum Gegenstande hat, kann nicht in Zweifel gezogen werden. Irrte die Angekl. in dieser Hinsicht, so befand sie sich in einem unbeachtlichen strafrechtlichen Irrtum.

(OLG. Breslau, 2. StrSen., Urt. v. 23. Okt. 1928, 18a 3 S 359/28.)

Mitgeteilt von OLGR. Dr. Hertel, Breslau.

Landgerichte.

Berlin.

1. § 27 MietSchG. findet auf die Herausgabeklage des Hauptvermieters gegen den Untermieter grundsätzlich Anwendung. †)

Nach der herrsch. Auffassung, die sich insbes. auf die Entsch. des RG. v. 27. Jan. 1925 (RG. 110, 124[1]) stützt, findet § 27 MSchG. auf die Klage des Hauptvermieters gegen den Untermieter keine Anwendung. Diese Auffassung wird der besonderen Bedeutung des § 27 MSchG. nicht gerecht. Faßt man die sämtlichen besonderen Vorteile, die das MSchG. den Inhabern von Räumen gewährt, als „Mieterschutz" auf, so sind denjenigen, die den „vollen Mieterschutz", also insbesondere die aus den §§ 1—19, 28—30, 49a sich ergebenden Vergünstigungen uneingeschränkt genießen, diejenigen gegenüberzustellen, denen nur ein mehr oder weniger großer Ausschnitt aus diesen Vergünstigungen zuteil wird. Auch der Neubau und Umbauraum steht somit unter einem geminderten Mieterschutz, denn die „Mieterschutzbestimmung" des § 49a findet auch hier

---

des Gesetzes, so ist klar, daß der Zugriff nach § 865 II, da er Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen ist, denselben Vollstreckungsbeschränkungen unterliegen muß, die für sonstige Mobiliarvollstreckung gelten. Wenn der Gläubiger im Wege des Mobiliarzwanges vorgeht, so hat er eben den Vorteil, den das KG. hervorhebt, daß gewisse im Immobiliarverfahren bevorzugte Gläubiger hier nicht beachtet werden. Keineswegs aber hat die Tatsache der materiellrechtlichen Haftung einen Einfluß auf den Bereich des Mobiliarzwanges. Die materielle Haftung besteht in bezug auf den Notbedarfskreis der §§ 811 f., 850 f. ZPO. auch zugunsten gewöhnlicher Gläubiger. Das Gesetz hat den Notbedarfskreis als allgemeine Grenze für die Verwirklichung jeder Haftung geschaffen, sofern die Verwirklichung durch das Mobiliarzwangsverfahren erfolgen soll. Will der Hypothekengläubiger diese Schranke vermeiden, so so muß er den im Mobiliarzwangsverfahren gegebenen Weg der Zwangsverwaltung beschreiten. — Eine andere Frage ist, ob die teilweise Unpfändbarkeit der Mietzinsen heute noch als geltendes Recht betrachtet werden kann. Der 16. Sen. des KG. hat neuerdings den in der vorliegenden Entsch. noch gebilligten Standpunkt des 8. Sen., nach welchem die Miete im Rahmen ihrer durch das RMG. gegebenen sog. Zweckgebundenheit unabtretbar und folgeweise unpfändbar sein sollte, abgelehnt (vgl. MietG. 1928, 70). Ich halte demgegenüber daran fest, daß zwar nicht in dem weiten Rahmen der früheren Ansicht des KG., aber doch hinsichtlich des Hauszinssteueranteils der Mietzins für unpfändbar erachtet werden muß (vgl. JW. 1928, 528). Prof. Dr. Hein, Halle.

Zu 15. Der Beweisführung per argum. a maiori ad minus wird man beizupflichten haben: War das WohnA. zur Beschlagnahme der Wohnung befugt, so ist auch die diese Beschlagnahme vorbereitende und sichernde Maßnahme durch die Befugnis gedeckt. Das WohnA. ist hier als Organ der Wohnungspolizei tätig geworden. Auch die allgemeine Wohlfahrtspolizei ist u. U. zur Beschlagnahme von Wohnungen berechtigt, wenn es sich nämlich um die Unterbringung Obdachloser handelt. Die Polizei muß aber, ehe sie zur Beschlagnahme schreitet, ihrerseits alles getan haben, um dem Obdachlosen ein notdürftiges Unterkommen zu verschaffen (vgl. OVG. v. 28. Okt. 1926: PrVerwBl. 1927, 356).

Im letzten Satz behandelt das Urteil des OLG. Breslau den inneren Tatbestand des Siegelbruchs. Würde die Entsch. auch nach dem Entwurf so ausfallen? Das hängt davon ab, ob der Irrtum des Täters entschuldbar war oder nicht. Solchem rein begrifflichen Verbotsirrtum (Subsumtionsirrtum) gegenüber muß aber dieser Maßstab völlig versagen. Es wird, soll anders die Praxis nicht willkürliche Feststellungen treffen oder der Rechtsschutz nicht leiden, in solchen Fällen bei dem Satz error iuris nocet bewenden müssen. Es sei auch an dieser Stelle auf die Schrift Weinbergs „Der Verbotsirrtum", Bonn 1928, die in GoltdArch. 73, 1 besprochen wird, hingewiesen, sie trägt wesentlich zur Klärung des Irrtumsproblems bei. KGR. Prof. Dr. Klee, Berlin.

[1]) JW. 1925, 1107.

Zu 1. Mit diesem Urteil hat sich das LG. III Berlin in Gegensatz zu dem im Schrifttum und in der Rspr. herrschend gewordenen Standpunkt gesetzt. Nur einige Schriftsteller und nur wenige Entsch. hatten sich seiner Zeit auf den Standpunkt gestellt, daß § 27 MietSchG. auch im Verhältnis zwischen dem Hauptvermieter und dem Untermieter Anwendung zu finden habe. Die überwiegende Mehrheit vertrat aber — und m. E. mit Recht — die Ansicht, daß § 27 nur für die Beziehungen zwischen dem Vermieter und seinem Mieter (also zwischen dem Hauptvermieter und dem Hauptmieter oder dem Hauptmieter und dem Untermieter) gelte (vgl. hierzu Stern, MietSchG., 9. Aufl., S. 197/98). Mit der dieser Ansicht beitretenden Entsch. des RG. III 516/24 v. 27. Jan. 1925 (JW. 1925, 1107) hat man wohl die Streitfrage im all-

Anwendung. Insbes. aber ist auch dort von Mieterschutz zu sprechen, wo die Bestimmung des § 27 MSchG. anwendbar ist. Es trifft daher nicht zu, daß etwa ein Mieter, der selbst gekündigt oder die Aufhebung des Mietverhältnisses mit dem Vermieter vereinbart hat, oder ein Mieter, der einen Raum „für besondere Zwecke zu vorübergehendem Gebrauch" gemietet hat (§ 25 MSchG.), „des Mieterschutzes" entbehrt oder daß im Falle des Konkurses in den Grenzen des § 19 KO. nach § 26 MSchG. „der Mieterschutz" aufhört; denn überall hier gilt insbes. § 27, es besteht somit schon aus diesem Grunde auch hier ein geminderter Mieterschutz. Schon hiernach ist es unrichtig, aus dem Umstande, daß unter irgendwelchen Voraussetzungen nicht voller, sondern nur geminderter Mieterschutz besteht, zu folgern, daß § 27 nicht anwendbar ist, denn § 27 gilt gerade in den Fällen des geminderten Mieterschutzes, wie die Anwendbarkeit dieser Bestimmung auf die soeben bezeichneten Fälle zwingend beweist. Es ist hiernach unmöglich, aus dem Fehlen des vollen Mieterschutzes in der Person des Untermieters irgendwelche Schlüsse hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 27 zu ziehen. Vielmehr muß grundsätzlich aus § 27 selbst entnommen werden, ob der geminderte Mieterschutz dieser Bestimmung vom Gesetz gewährt ist, wobei besonders zu beachten ist, daß § 27 nicht etwa ein Ausnahmegesetz ist, sondern einen ganz allgemeinen Grundsatz ausspricht; gewissen Bestimmungen des MSchG. wird hier vom Gesetzgeber eine so grundlegende Bedeutung beigemessen, daß sie selbst dort gelten, wo nicht der volle Mieterschutz der §§ 1—19 besteht: sie sollen grundsätzlich stets gelten, wenn die Herausgabe eines „Mietraums" verlangt wird.

Es kann hiernach nicht als zutreffend angesehen werden, wenn das RG. in seiner Entsch. v. 27. Jan. 1925 aus der im § 24 enthaltenen „Einschränkung" des Mieterschutzes des Untermieters im Verhältnis zum Untervermieter folgert, daß § 27 auf das Verhältnis zwischen Hauptvermieter und Untermieter nicht anwendbar sei. Die vom RG. zit. Sätze der amtl. Begründung ergeben für dies Verhältnis nichts; Sinn und Wortlaut des § 24 ergeben insoweit gleichfalls nichts. Es ist daher nicht überzeugend, wenn das RG. im Anschluß an die Erörterung des § 24, der nur das Verhältnis des Untermieters zum Untervermieter zum Gegenstande hat, den Satz ausspricht: „Hiernach ist die Rechtslage zwischen Hauptvermieter und Untermieter durch das MSchG. v. 1. Juni 1923 gegen früher in keiner Weise geändert." Bei diesem Satz ist der Bedeutung des im früheren Recht überhaupt nicht enthalten gewesenen § 27, auf den es nach der Auffassung der Kammer entscheidend ankommt, nicht Rechnung getragen; eine Erörterung über den besonderen Sinn und die Tragweite des „von dem BU. angezogenen § 27" ist im Urteil des RG. nicht enthalten.

Diese Erörterung ist um so dringender geboten, als schon die Fassung dieser Bestimmung gegen die herschende Auffassung spricht. § 27 betrifft seiner Fassung nach sämtliche Rechtsstreitigkeiten, die „die Herausgabe eines Mietraums zum Gegenstande" haben. Es leuchtet ohne weiteres ein, daß mit dieser Fassung nicht nur solche Klagen gemeint sein können, die auf ein Mietverhältnis gestützt werden, bei denen das Mietverhältnis den Klagegrund i. S. § 253 ZPO. bildet. Denn dann hätte es ein Grundstückseigentümer in der Hand, die Anwendbarkeit des § 27 dadurch auszuschalten, daß er die Herausgabeklage ausdrücklich und ausschließlich auf sein Eigentum stützt (§ 985 BGB.). Hat etwa der Grundstückseigentümer einen Raum für besondere Zwecke zu vorübergehendem Gebrauch vermietet und verlangt er ausschließlich auf Grund seines Eigentums Herausgabe, beruft sich der Bekl. jedoch auf das Mietverhältnis, so hat zwar vielleicht nicht die Klage, wohl aber der Rechtsstreit" (i. S. § 27) die Herausgabe des Mietraumes zum Gegenstande. Ds Entsprechendes bei anderen prozessualen Bestimmungen, die mietrechtliche Beziehungen betreffen, zu gelten hat (etwa im Rahmen des § 709 ZPO. und des § 23 GVG.) braucht hier nicht geprüft zu werden (gegen die auch insoweit sehr formale, insbesondere auf die Entsch. JW. 1891, 245 sich stützende herrschende Auffassung vgl. bes. Hellwig, Lehrbuch 2, 204); denn bei jenen anderen Bestimmungen mag deren Wortlaut der herrschenden Auffassung eine gewisse Stütze gaben; im Rahmen des § 27 spricht schon der Wortlaut durchaus gegen die Annahme, daß es allein auf die vom Kl. gegebene Begründung des Anspruchs ankommt; insbes. aber zwingt der Umstand, daß es sich um eine Mieterschutzbestimmung handelt, zu der Folgerung, daß die den Schutz des Mieters bezweckende Bestimmung nicht durch einen juristischen Trick des Vermieters, der zugleich Grundstückseigentümer ist, umgangen werden darf. Diese Erörterungen zeigen aber zugleich zwingend, daß es für § 27 überhaupt nicht entscheidend auf das Rechtsverhältnis ankommt, auf das der Kl. sein Klagebegehren stützt; maßgebend ist vielmehr — ähnlich wie im Falle des § 721 ZPO. (vgl. JW. 1922, 817[9]; Stein, ZPO., § 721 I 1) — ausschließlich das Ziel dieses Begehrens: die Herausgabe eines Mietraums. Es muß also geprüft werden, was das Gesetz an dieser Stelle mit dem Ausdruck „Mietraum" meint. Hier ist zunächst sicher, daß nicht der „in einem Mietverhältnis stehende Raum" gemeint sein kann (vgl. hierzu Ebel-Lilienthal, MSchG., § 52 Anm. 2); vielmehr hat § 27 offensichtlich solche Fälle im Auge, bei denen die Herausgabe gerade mit Rücksicht auf die bereits erfolgte Beendigung des Mietverhältnisses in Frage kommt (vgl. Ebel-Lilienthal, § 27 Anm. II Abs. 1), bei denen also der Bekl. einen ihm mietweise überlassenen Raum nach der Darstellung des Kl. deshalb herausgeben muß, weil er sich dem Herausgabeanspruch gegenüber nicht mehr auf das Mietverhältnis berufen kann, auf Grund dessen er den Raum als „Mietraum" erlangt hat.

Hiernach ist es nicht entscheidend, worauf die Klage gestützt ist, § 27 kommt insbes. auch für den Herausgabeanspruch des Eigentümers in Frage; maßgebend ist vielmehr ausschließlich, daß der Rechtsstreit einen Raum betrifft, dessen Besitz der Bekl. auf Grund eines Mietverhältnisses erlangt hat und dessen Herausgabe der Bekl. so lange verweigern darf, als das Mietverhältnis dauert, und daß es sich in dem Rechtsstreit um das Nicht-mehr-verweigern-Dürfen des Bekl. handelt, gleichgültig, ob die Klage sich formalrechtlich lediglich als eine solche i. S. § 985 BGB. darstellt, oder ob sie auf mietrechtliche Bestimmungen gestützt ist. Das Verweigerndürfen des Untermieters gegenüber dem Hauptvermieter ist aber dem Verweigerndürfen eines Hauptmieters mit gemindertem Mieterschutz rechtlich gleichartig oder zum mindesten nahe verwandt, mag es sich darum handeln, daß ihnen eine Einrede i. S. § 986 BGB. zusteht (gegenüber dem Herausgabeverlangen des als Eigentümer auftretenden Kl.), oder darum, daß sie mit Rücksicht auf den Fortbestand des Hauptmietverhältnisses die Entstehung des Herausgabeanspruchs i. S. § 556 Abs. 1 u. 3 BGB. leugnen (gegenüber dem Herausgabeverlangen des als Hauptvermieter auftretenden Kl.). Ist aber das Verweigerndürfen und das Nicht-mehr-verweigern-Dürfen beim Mieter mit gemindertem Mieterschutz und beim Untermieter rechtlich gleichartig oder nahe miteinander verwandt, so spricht schon aus diesem Grunde alles dafür, daß § 27 hier ebenso wie dort gilt. Entscheidend ist jedoch ganz allgemein, daß es im Falle des § 27 grundsätzlich nicht auf die Form des Angriffs ankommt, sondern auf die Rechtsstellung des Bekl. im Verhältnis zum herausverlangten Raum, nämlich darauf, daß dieser Raum sich im Verhältnis zum Bekl. als „Mietraum" in dem soeben umschriebenen Sinne darstellt, und dies ist beim Untermieter der Fall, wie die §§ 986, 556 III deutlich zeigen.

Auch bei Berücksichtigung der vom MSchG. verfolgten „Zwecke" erscheint es durchaus sinnvoll, den Inhaber eines untergemieteten Raumes einem Mieter, der selbst gekündigt hat, und den anderen Personengruppen mit gemindertem Mieterschutz, die unter § 27 fallen, im Rahmen dieser Bestimmung gleichzustellen, so daß insbes. auch eine Herausgabeanordnung im Wege einer einstw. Verf. zugunsten des Hauptvermieters gegenüber dem Untermieter nicht erfolgen darf.

Unerheblich erscheint es, daß bei den Verhandlungen im Wohnungsausschuß (anläßlich der Novelle) die Auffassung des RG. gebilligt worden ist und daß dies vielleicht auf die Novelle selbst Einfluß ausgeübt hat; die gesetzlichen Bestimmungen selbst enthalten keine Bestätigung der herrschenden Auffassung.

(LG. III Berlin, 4. FerZK., Urt. v. 4. Aug. 1928, 25 O 121/28.)

Mitgeteilt von LGR. Dr. Caro, Berlin.

*

Dortmund.

2. §§ 13 Abs. 4, 22, 4 MietSchG. Anfechtung der Entscheidungen der Mietschöffengerichte im Kostenpunkt. Zur Auslegung der §§ 22 und 4 MietSchG. †)

Der Bekl. bewohnt eine Werkswohnung der Kl. Durch das angefochtene Urt. ist das zwischen den Parteien bestehende Miets-

gemeinen als endgültig entschieden betrachtet. Gegen die abweichende Ansicht spricht das Motiv zu der Vorschrift, ihre Entstehung und die amtliche Begründung zu § 20 des Entwurfs (vgl. Stern, MietSchG., 9. Aufl., S. 407/08). Es ergibt sich daraus, daß die Vorschrift nicht in dem Sinne gemeint ist, auch den Untermieter gegenüber dem Hauptvermieter zu schützen, sondern nur in dem Sinne, dem Mieter gegenüber seinem Vermieter auch in solchen Fällen einen gewissen Schutz zu gewähren, in denen eine Aufhebungsklage nicht erforderlich ist.

Diesem Willen sucht das Gesetz durch das Wort „Mietraum" Ausdruck zu verleihen, da ein Mietraum im Rechtssinne ja nur vorliegt, wenn zwischen denselben Parteien ein Mietverhältnis besteht.

Der ganze Aufbau des Gesetzes läßt erkennen, daß ein Schutz in irgendwelchem Umfange nur gewährt sein soll, wenn zwischen den Streitteilen ein Vertragsverhältnis besteht oder bestand.

RA. Dr. Carl Stern, Düsseldorf.

Zu 2. I. In prozessualer Hinsicht will mir nicht einleuchten, daß die Einlegung einer sofortigen Beschwerde gegen die Kostenentscheidung auch dann von einer 30 *RM* übersteigenden Beschwerdesumme abhängig sein soll, wenn sich das Rechtsmittel nicht allein auf den Kostenpunkt beschränkt. Das Wort „selbständig" in § 13 Abs. 4 MietSchG. läßt sich ungezwungen dahin deuten, daß die Anfechtung des Urt. im Kostenpunkt entgegen § 99 Abs. 3 ZPO.

verhältnis gem. §§ 20, 22 MietSchG. aufgehoben und der Bekl. zur Räumung der Wohnung verurteilt worden. Die Zwangsvollstreckung ist von der Sicherung ausreichenden Ersatzraums abhängig gemacht. Die Kosten des Rechtsstreits sind der Kl. auferlegt. Auf Antrag des Bekl. ist die Kl. ferner verurteilt worden, dem Bekl. die Umzugskosten innerhalb der Stadt D. in ortsüblicher Höhe zu ersetzen.

Die Kl. hat gegen das Urt., soweit ihr darin die Prozeßkosten auferlegt sind, sofortige Beschwerde eingelegt. Soweit die Beschwerde sich gegen die Kostenentscheidung des Mietschöffengerichts richtet, ist sie unzulässig. Die Kostenentscheidung des Mietschöffengerichts beruht auf der Bestimmung des § 13 Abs. 4 MietSchG., kann also nur dann selbständig angefochten werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes die Summe von 30 *RM* übersteigt. Die Anfechtung der Kostenentscheidung ist im Falle des § 13 Abs. 4 MietSchG. stets eine „selbständige Anfechtung", da § 13 Abs. 4 ein Obsiegen des Vermieters in der Hauptsache voraussetzt. Die gleichzeitige Anfechtung der Auferlegung der Umzugskosten hat nur eine Nebenentscheidung zum Gegenstande und beseitigt den selbständigen Charakter der Anfechtung der Kostenentscheidung daher nicht. Da die der Kl. auferlegten Kosten keine 30 *RM* betragen, ist die Beschwerde gegen die Kostenentscheidung als unzulässig zu verwerfen.

Zu dem gleichen Ergebnis würde man übrigens, wenn man die Bestimmung des § 13 Abs. 4 MietSchG. im Falle des § 22 MietSchG. nicht für anwendbar erachten wollte, auf Grund der allgemeinen Bestimmung des § 567 Abs. 2 ZPO. i. Verb. m. der Bekanntmachung des Reichsjustizministers v. 13. Mai 1924 (RGBl. I, 437) gelangen.

Im übrigen ist die Beschwerde nach § 4 Abs. 5 i. Verb. mit § 22 MietSchG. zulässig, sachlich jedoch nicht begründet. § 22 MietSchG. ist, wie nach Sinn und Wortlaut keinem Zweifel unterliegen kann, nur ein Unterfall des § 4 MietSchG., der sich dadurch von der allgemeinen Regelung des § 4 unterscheidet, daß er die Voraussetzungen der Aufhebung des Mietverhältnisses und die Zwangsvollstreckung aus dem Aufhebungsurteil zugunsten der Vermieter von Werkswohnungen erleichtert. Daraus ergibt sich nach allgemeinen Auslegungsgrundsätzen, daß die in § 4 enthaltenen Bestimmungen Anwendung finden, soweit sie nicht durch Sonderbestimmungen des § 22 ausgeschlossen oder abgeändert sind. Als solche Sonderbestimmung kommt der zweite Satz des § 22 MietSchG. in Frage, wonach sowohl der Vermieter als auch der Mieter verlangen kann, daß die Zwangsvollstreckung statt von der in § 6 vorgeschriebenen Sicherung eines ausreichenden Ersatzraums davon abhängig gemacht wird, daß der Vermieter an den Mieter einen angemessenen Geldbetrag für den Umzug und die Unterkunftsbeschaffung zahlt. Von dieser Bestimmung haben jedoch im vorliegenden Falle weder die Kl. noch der Bekl. Gebrauch gemacht. Da es somit hinsichtlich des Ersatzraums bei der allgemeinen Bestimmung des § 6 MietSchG. verbleibt, ist nicht einzusehen, warum hinsichtlich der Umzugskosten nicht ebenfalls die allgemeine Bestimmung des § 4 Abs. 4 MietSchG. Platz greifen soll.

Es ist allerdings nicht zu verkennen, daß sich der Mieter hierbei in der Regel besser steht als in dem Falle, in dem der Vermieter von der Befugnis des § 22 Satz 2 Gebrauch macht. Jedoch besteht ein wesentlicher Unterschied zwischen beiden Fällen darin, daß im Falle des § 22 Satz 2 a) der Vermieter nicht nur die Kosten für den Umzug, sondern auch die in der Regel weit höheren Kosten der Unterkunftsbeschaffung dem Mieter zu erstatten hat, b) nicht nur ein „die Umzugskosten mutmaßlich deckender" (§ 4 Abs. 4), sondern ein „angemessener" Betrag für die Umzugskosten zu zahlen ist.

Insofern ist also der Mieter im Falle des § 22 Satz 2 günstiger gestellt. Da somit beide Fälle (§ 22 Satz 2 einerseits, § 4 Abs. 4 andererseits) Vorteile und Nachteile für beide Parteien mit sich bringen, schließt die Sonderbestimmung des § 22 Satz 2 die allgemeine Bestimmung des § 4 Abs. 4 nicht aus. Dieses Ergebnis steht auch mit dem allgemeinen Rechtsgrundsatz in Einklang, daß Ausnahmebestimmungen eng auszulegen sind. Auch entspricht es durchaus der Billigkeit, daß die den Vermietern von Werkswohnungen im Gegensatz zu anderen Vermietern sehr weitgehende Rechte einräumende Vorschrift des § 22 MietSchG. nicht noch weiter ausgedehnt wird, als es ihr Wortlaut erfordert.

Der von der Kammer in einer Entsch. v. 19. Okt. 1928 (II 1b T 629/28) vertretene entgegengesetzte Rechtsstandpunkt, der auf einer mißverstandenen Bemerkung des Komm. von Ebel-Lilienthal beruht, wird aufgegeben.

(LG. Dortmund, 1. ZK., Beschl. v. 21. Dez. 1928, II 1b T 704/28.)

Mitgeteilt von Landrichter Buchthal, Dortmund.

*

Stettin.

3. § 565 BGB. **Kündigung von Mietverträgen durch den Vermieter.** †)

Die Bekl. wohnen in dem Hause der Kl. zur Miete. Dieses Haus ist i. J. 1926 unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel erbaut worden. Die Bekl. haben mit der Kl. vereinbart, daß sie die gesetzliche Miete nach Maßgabe der Bestimmungen des RMietG. zu entrichten haben, und zwar die Bekl. zu 1 bis 3 unter Zugrundelegung einer Friedensmiete von 61,50 *M*, die Bekl. zu 4 unter Zugrundelegung einer Friedensmiete von 40 *M* monatlich.

Mit der vorliegenden Klage verlangt die Kl. Verurteilung der Bekl. zur Zahlung einer erhöhten Miete. Sie hat die sämtlichen Mietverträge zum 30. Juni 1928 gekündigt. Sie meint, diese Kündigungen haben die Wirkung, daß die Bekl. fortan nicht mehr die

---

auch dann zulässig ist, wenn eine Entsch. zur Hauptsache ergangen ist, und daß sich die Anfechtung auf den Kostenpunkt beschränken kann, ohne im übrigen den Inhalt des Urt. anzugreifen. Die Bestimmung einer Mindestbeschwerdesumme sollte offenbar gerade den Fall treffen, daß lediglich um diesen Nebenpunkt unter Anerkenntnis des sonstigen Urteilsinhalts weiter prozessiert wird, die Höhe der Kosten aber die nochmalige Angehung einer höheren Instanz nicht lohnt. Wird jedoch die höhere Instanz auch noch aus einem anderen Grunde zulässigerweise bemüht, wird das Urt. auch in anderer Beziehung angefochten, so erscheint es mir doch bedenklich und dem mit § 13 Abs. 4 verfolgten Zweck nicht entsprechend, gleichfalls zu verlangen, daß die Höhe der auferlegten Kosten 30 *RM* übersteigt. Das MietSchG. gestattet im Gegensatz zur ZPO., das Aufhebungsurteil in einer größeren Zahl einzelner Angriffspunkte zum Gegenstand einer sofortigen Beschwerde zu machen (vgl. die Übersicht bei Ebel-Lilienthal, MietSchG., 3. Aufl., Vorbem. zu § 14). Macht eine Partei von diesen Befugnissen in vollem oder wenigstens in mehrfacher Hinsicht Gebrauch, so liegt doch wohl kaum eine Mehrzahl selbständiger, voneinander getrennt zu behandelnder Beschwerden vor, sondern eine einzige sofortige Beschwerde mit Anführung mehrerer Beschwerdepunkte. Man kann alsdann die Kostenbeschwerde nicht mehr für sich allein würdigen und i. S. des LG. noch von einer „selbständigen" Beschwerde reden. Die Zulässigkeit einer unbeschränkten Anfechtbarkeit der Kostenentscheidung in diesem Fall wird auch dadurch gerechtfertigt, daß die Entsch. über die übrigen Beschwerdepunkte (z. B. Zuerkennung eines Ersatzraums, Umzugskosten, Geldentschädigung) sehr oft infolge der hierbei neu hervorgetretenen Gesichtspunkte auch Anlaß zu einer Abänderung der Kostenentscheidung bieten kann. Man sollte sich also den Weg zu einer die Gesamtumstände billig berücksichtigenden Beschwerdeentscheidung nicht durch formalistische Auslegung des § 13 Abs. 4 verbauen.

Zu dem gleichen Ergebnis, wenn auch mit einer aus § 99 Abs. 1 ZPO. entnommenen Begründung (bei gleichzeitiger Anfechtung der Entsch. über die Ersatzraumzubilligung ist die letztere als Entsch. zur Hauptsache i. S. des § 99 Abs. 1 anzusehen) gelangt das LG. Berlin (Entsch. v. 2. März 1927: EA. 1927, 561; v. 22. Juni 1927: MietGer. 1927, 121). Günther (MietGer. 1927, 121 Anm.) bekämpft diese Ansicht mit der Erwägung, daß, wenn über einen der im MietSchG. vorgesehenen Fälle einer Beschwerde hinaus die Anfechtung gegen weitere Teile der Entsch. gerichtet wird, dann nur Berufung in Frage komme. Ich vermag nicht einzusehen, warum die in mehreren Fällen zugelassene sofortige Beschwerde stets nur auf den einen Beschwerdepunkt beschränkt bleiben und eine Kombinierung dieser Einzelangriffe nicht zulässig sein soll. Auch das vorliegende Urt. stellt sich nicht auf diesen Standpunkt. Es beanstandet die gleichzeitige Einlegung sofortiger Beschwerde gegen die Entsch. über die Kosten des Rechtsstreits und des Umzugs an sich nicht, verlangt nur, daß auch in diesem Fall die Beschwerdesumme erreicht wird.

Bestreiten möchte ich auch die Anwendbarkeit des § 567 ZPO. im vorliegenden Fall. § 567 Abs. 2 bezieht sich ausschließlich auf § 99 Abs. 3 ZPO. Dort wird aber für die sofortige Beschwerde vorausgesetzt, daß eine Entsch. zur Hauptsache nicht ergangen ist. Hier liegt eine solche Entsch. vor. Das LG. hätte also aus diesem Grunde, nicht wegen Nichterreichung der Beschwerdesumme die sofortige Beschwerde als unzulässig verwerfen müssen.

II. In der Sache scheint mir die Entsch. des LG. zutreffend. Es ist in der Literatur (vgl. Hertel, Mieterschutz I, 4. Aufl., S. 203; Ebel-Lilienthal 180; Stern zu § 22) anerkannt, daß § 22 nur einen Unterfall des § 4 darstellt, daß also, soweit die Parteien nicht ein dem § 22 S. 2 entsprechendes Verlangen stellen, eine Zubilligung der Umzugskosten an den Mieter auch nach § 4 Abs. 3 (nicht Abs. 4, wie im Urt. versehentlich angegeben) stattfinden darf. Aus der alleinigen Erwähnung des sich nur auf die Zubilligung von Ersatzraum beziehenden § 6 in § 22 S. 2 kann nicht geschlossen werden, daß ohne eine dem § 22 S. 2 entsprechende Erklärung lediglich Ersatzraum, aber keine Umzugskosten dem Mieter zugesprochen werden dürften. § 22 S. 2 enthält in Wirklichkeit wie auch S. 1 eine Modifikation der §§ 4 und 6, da ja auch § 6 seinem Inhalt nach nur eine Erweiterung des § 4 darstellt.

Prof. Dr. Ruth, Halle a. d. Saale.

Zu 3. I. Die im Urteil zitierte Rspr. des RG. gipfelt in dem Satz, daß durch das MietSchG. die Kündigung des Vermieters grundsätzlich nicht völlig der Bedeutung entkleidet worden sei, sondern lediglich eine Einschränkung erlitten habe, insofern als der Vermieter gegen den Willen des Mieters keine wirksame Kündigung aussprechen könne. Deshalb kann nach Ansicht des RG. über diese gesetzliche Einschränkung des Vermieterkündigungsrechts hinaus der Inhalt des Mietverhältnisses durch eine Kündigung des Vermieters erfaßt werden. Dieser allgemeine Ausspruch des RG. hat eine erheblich größere Tragweite als die Tatbestände der zit. RG-Entsch. erkennen lassen und als sie das LG. Stettin, das hieraus nur

bisherige Miete, sondern die angemessene Miete zu zahlen hätten. Die Unkosten des Grundstücks seien derartig hoch, daß sich kein Verdienst aus den Mietverträgen ergeben hätten. Sie hätten vielmehr Monat für Monat erhebliche Beträge bei dem Grundstück zusetzen müssen, namentlich deshalb, weil die Entleerung der Senkgrube unerwartet hohe Kosten verursacht hätte. Sie will daher ihre gesamten Unkosten zuzüglich einer 9%igen Verzinsung für ihr eigenes Kapital, das sie mit 10 855,97 *RM* berechnet, auf die Bekl. umlegen und verlangt mit der Klage von den Bekl. zu 1 bis 3 Zahlung von je 61,07 *RM*, von den Bekl. zu 4 Zahlung von 79,44 *RM* nebst 7% Zinsen seit dem 1. Juli 1928 außer den bereits nach Maßgabe der Mietverträge zu leistenden Zahlungen.

AG. und LG. haben die Klage abgewiesen.

Hinsichtlich der Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte zur Entsch. des vorliegenden Rechtsstreits bestehen keine Bedenken. Die in sämtlichen Mietverträgen enthaltene Schiedsgerichtsklausel bezieht sich lediglich auf den Fall, daß das RMietG. aufgehoben wird.

Es ist allerdings richtig, daß das Haus, das erst i. J. 1926 fertiggestellt ist, an sich nicht den Bestimmungen des RMietG. unterliegt, da eine dem § 33 MietSchG. entsprechende Bestimmung im RMietG. nicht enthalten ist. Es fragt sich, ob hieraus zu folgern ist, daß die Kl. berechtigt ist, die Bestimmungen der Mietverträge über die Höhe der Mieten zu kündigen. Diese Frage ist zu verneinen. Die Entsch. RG. 107, 300[1]) und 114, 135[2]) sowie RGWarn. 1922, 146 ergeben nichts für die Ansicht der Kl. Die Entsch. RG. 107, 300[3]) behandelt die Frage, ob der Vermieter trotz bestehenden Mieterschutzes berechtigt ist, ein in dem Mietvertrage vorgesehenes Ankaufsrecht des Mieters durch Kündigung zu beseitigen. In dem in RG. 114, 135[4]) entschiedenen Falle ist die Frage, ob der Mieter, der eine Kündigung erhalten hat, auf Feststellung der Unzulässigkeit dieser Kündigung klagen kann, verneint worden, da die Kündigung des Vermieters in demselben Augenblicke in volle Wirksamkeit tritt, in welchem die Mieterschutzgesetzgebung, die vom Gesetzgeber nur als vorübergehende Notmaßnahme gedacht ist, aufgehoben wird. Wenn auch eine Kündigung von Nebenabreden trotz des Mieterschutzes allgemein zulässig gehalten wird (vgl. Hertel, I, 33, 34; Ebel-Lilienthal S. 69), die Kündbarkeit von Nebenabreden entnimmt, seinem Spruch zugrunde legt. In beiden RG. 107, 300 ff. = JW. 1924, 798 und 114, 135 ff. = JW. 1927, 577 entschiedenen Fällen handelt es sich um eine festvereinbarte längere Mietdauer mit der Klausel, daß, falls nicht bestimmte Zeit vor Ablauf des Mietverhältnisses „gekündigt" werde, der Vertrag sich jeweils um ein Jahr verlängere. Wenn hier dann der Vermieter, wie es tatsächlich geschah, vertragsgemäß kündigte, so bedeutete das, wie auch das RG. dort und in anderen Entsch. feststellt und allgemein anerkannt ist, keine echte Kündigung i. S. § 565 BGB. — denn der Vertrag sollte ja ohne Kündigung bereits sein Ende finden —, sondern eine hiervon verschiedene „Erklärung, daß die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses, der Abschluß eines bereits in Aussicht genommenen dahingehenden weiteren Vertrags abgelehnt werden" (RG. 107, 301 = JW. 1924, 798). Über die Wirkung einer echten Kündigung wird also überhaupt nichts ausgesagt. Dagegen ist in dieser Hinsicht die Entsch. Warn. 1922, 145 Nr. 119 von größerem Interesse. Hier stellt das RG. den Satz auf, die durch den Mieterschutz gehemmte Kündigung des Vermieters habe immerhin die Wirkung, daß ein auf bestimmte Zeit unkündbares Mietverhältnis in ein solches von unbestimmter Dauer (selbstverständlich nur durch Kündigung aus wichtigem Grund) umgewandelt werde. Das ist insbes. für die Festsetzung des Beendigungszeitpunkts im Aufhebungsurteil (§ 5 MietSchG.) von Wichtigkeit. Es ist also keineswegs richtig, daß die Beseitigung wesentlicher Bestandteile des Vertrags weder in der Rechtslehre noch in der Rspr. für zulässig erachtet werde. Die Mietdauervereinbarung dürfte doch wohl als „wesentlicher Bestandteil" des Vertrags in erster Linie zu erachten sein. Auch ich habe mich (Mietrecht S. 248 und JW. 1927, 579 Anm., dort weitere Literaturangaben) für die Erhaltung der nicht durch das MSchG. ausdrücklich beseitigten Kündigungswirkungen ausgesprochen. Ausnahmebestimmungen sind anerkanntermaßen einschränkend zu interpretieren. Wie das RG. zutreffend ausführt (RG. 114, 138 = JW. 1927, 577), wollte das MietSchG. den Mieter nur gegen eine tatsächliche Entfernung aus der Wohnung sichern, nicht aber darüber hinaus den Bestand des einzelnen Mietverhältnisses auf längere Zeit festlegen. Mit einer sog. Teilkündigung, die auch ich grundsätzlich mit der herrschenden Meinung für unzulässig halte, die aber gleichfalls in der Rspr. des RG. anerkannt wird (vgl. die Angaben bei Ebel-Lilienthal, MietSchG., 3. Aufl., S. 44), hat das nichts zu tun. Man versteht unter Teilkündigung den Versuch, einen Teil der einheitlich vermieteten Räume zu entziehen, also quantitative Teilkündigung. Noch weniger kann bei der Einheitlichkeit des Vertragsverhältnisses eine qualitative Teilkündigung denkbar sein. Aber es ist zu beachten, daß ja bei Tatbeständen der vorliegenden Art keine Teilkündigung, sondern eine Kündigung des gesamten Mietverhältnisses ausgesprochen wird und daß lediglich das Gesetz den Eintritt aller Kündigungswirkungen nicht gestattet.

[1]) JW. 1924, 798. [2]) JW. 1927, 577.
[3]) JW. 1924, 798. [4]) JW. 1927, 577.

II. Von dieser Rechtsgrundlage aus muß die Entsch. des LG. als verfehlt bezeichnet werden. Noch weitere Erwägungen sprechen für die gegenteilige Ansicht. Daß Neubauten, für die Hauszinssteuerdarlehen gegeben wurden, nach landesrechtlicher VO. dem MieSchG. unterstellt sind, hat erst eine Nov. zum MietSchG. v. 24. Dez. 1923 durch ausdrückliche Bestimmung klargestellt. Man ging in jener Einschränkung des früheren Neubauprivilegs mit Vorbedacht nicht weiter als unbedingt erforderlich. Die Kündigungsfreiheit blieb also bei dieser gesetzlichen Änderung gleichfalls so weit erhalten, als sie nicht ausdrücklich eingeschränkt wurde. Wenn man andererseits davon absah, auch das RMietG. für solche Neubauten wieder in Geltung zu setzen, so beabsichtigte man damit — abgesehen von der später eingeführten MietWuchBest. des § 49a MietSchG. — der Mietpreisbildung völlig freien Raum zu gewähren. Die Freiheit der Mietpreisbildung sollte sich sicherlich nicht bloß auf die erste Vereinbarung beziehen, sondern auch die Möglichkeit zu entsprechender Steigerung unter den allgemeinen im BG. hierfür bestehenden Voraussetzungen eröffnen. Es ist eine gründliche Verkennung der Grundgedanken des Mieterschutzes, wenn das LG. dem Vermieter jede Steigerung des einmal vereinbarten Mietzinses versagen will. Damit wird also die Rechtsstellung des Vermieters bei Neubauten weit unter die des Altraumvermieters herabgedrückt; denn der Neubauvermieter nimmt ja nicht an den Erhöhungen der gesetzlichen Miete teil, und es ist reiner Zufall, daß im vorliegenden Fall die Parteien nicht einen festen, sondern einen dem RMietG. angepaßten gleitenden Mietzins vereinbart haben. Ein ganz unhaltbares Ergebnis!

III. Die Einwendungen, die das LG. gegen eine solche Folgerung erhebt, sind belanglos. Es ist nicht richtig, daß der Vermieter durch Mietzinssteigerungen den dem Mieter zugestandenen Mieterschutz illusorisch zu machen vermöchte. Einmal schützt gegen übermäßige Mietsteigerung der § 49a MietSchG., und es ist bekannt, daß die Gerichte Mietsätze über 150% der Friedensmiete in der Regel als wucherisch ansehen. Dann aber hat die Beseitigung der Mietzinsvereinbarung durch Kündigung doch lediglich zur Folge, daß — ähnlich wie bei der Aufhebung des RMietG. für Geschäftsräume — eine nach §§ 315, 316 BGB. auszufüllende Vertragslücke entsteht, die angemessene Miete also durch Richterspruch festgesetzt wird. Daß auch der Mieter das Recht hat, eine ihm zu hoch erscheinende Miete zu kündigen, ist durchaus richtig, verkehrt aber die Folgerung des LG., daß der Mieter trotzdem weiter wohnen bleiben könne. Denn die Kündigung des Mieters kann natürlich nicht bloß die Beseitigung einzelner Vertragsbestimmungen auslösen, sondern, da für seine Kündigung keine gesetzlichen Beschränkungen bestehen, nur das Gesamtmietverhältnis zur Auflösung bringen.

Prof. Dr. Ruth, Halle.

vereinbarten Miete in der Weise abzugehen, daß sie sich auf die gesetzliche Miete beruft. Es bedeutet aber nicht, daß der Vermieter oder der Mieter berechtigt ist, gegen den Willen der anderen Partei die vereinbarte Miete zu beseitigen. Darauf, ob der Magistrat sein Einverständnis mit einer Änderung der Miete erklärt hat oder nicht, kommt es nicht an; denn die zwischen der Kl. und dem Magistrat getroffenen Vereinbarungen sind nicht Gegenstand der Mietverträge geworden.

Die Kl. ist also an die Bestimmungen der Mietverträge bezüglich der Höhe der Miete gebunden.

(LG. Stettin, Urt. v. 4. März 1929, 3 1 S 736/28.)

Mitgeteilt von RA. Dr. Kroemer, Stettin.

*

Wiesbaden.

4. In dem Nachverfahren gemäß § 6 MietSchG. ergehenden, die Aufhebung der „Ersatzraumklausel" als Zwangsvollstreckungsbeschränkung aussprechenden Urteil kann eine im Räumungsurteil selbst nicht enthaltene „Räumungsfristklausel" als neue Beschränkung der Zwangsvollstreckung aufgenommen werden. †)

Die BeschwF. hatte gegen den Bekl. unter dem 12. Juli 1928 ein Mietaufhebungsurteil gemäß § 3 MietSchG. erwirkt, in dem die Zwangsvollstreckung von der Zusicherung ausreichenden Ersatzraums abhängig gemacht worden war. Nach Rechtskraft dieses Urt. hat sie durch Urt. v. 18. Okt. 1928 gem. § 6 Abs. 5 MietSchG. die Aufhebung dieser Beschränkung mit der Maßgabe erlangt, daß dem Bekl. eine Räumungsfrist bis zum 1. Jan. 1929 gewährt worden ist. Auf den Inhalt dieser beiden Urt. wird Bezug genommen.

Nunmehr verlangt die Kl. im Wege der an sich zulässigen, auch fristgemäß eingelegten sofortigen Beschwerde die Beseitigung der Räumungsfristklausel, da das zweite Urt. durch diese Klausel „völlig illusorisch" werde; auch sei die Zubilligung einer Räumungsfrist in dem Nachverfahren unzulässig, da sich dieses Verfahren lediglich mit der Ersatzraumklausel zu befassen gehabt habe, weil in dem ersten Urt. ein Ausspruch über eine Räumungsfrist überhaupt nicht erfolgt sei.

Der verfahrensrechtliche Einwand der BeschwF. geht fehl.

Der Bekl. hat in der streitigen Verhandlung v. 5. Juli ausweislich des Sitzungsprotokolls „die möglichen Schutzanträge" gestellt, mithin auch den Antrag auf etwaige Gewähr einer Räumungsfrist aus § 721 ZPO. Sollte er nicht ausdrücklich gestellt worden sein, so war er doch stillschweigend zugleich mit dem Antrag auf Bewilligung der Ersatzraumklausel als dem Mehr gegenüber dem Weniger gestellt. Denn bei der herrschenden Wohnungsnot und den besonderen Bedürfnissen des Bekl. ist anzunehmen, daß die Ersatzraumklausel dem Bekl. eine Schutzfrist sichern würde, die an Länge eine etwa gewährte Räumungsfrist zweifellos überstiegen haben würde.

Das Nachverfahren, das über die Ersatzraumklausel zu entscheiden hatte, hat aus dem gleichen Grunde daher mit Recht die Frage einer Räumungsfrist geprüft; denn in dem Antrag des Bekl. auf Abweisung des klägerischen Anspruchs liegt zugleich (wiederum nach dem obigen Gesichtspunkt) ein Antrag, mindestens eine Räumungsfrist zu gewähren. Wenn das MietSchG. in § 6 Abs. 5 sagt, der Vermieter „könne die Aufhebung der Beschränkung verlangen", so ist damit noch nicht zum Ausdruck gebracht, daß das Gericht bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen des § 3 MietSchG. unbedingt dem Verlangen nachkommen müsse; es ist vielmehr genau so in der Lage, die Verhältnisse des Mieters mitzuberücksichtigen, wie in dem ersten Verfahren. Allerdings wird in den meisten Fällen der Mieter wegen der Wiederholung seines Zahlungsverzugs eine ungünstige Stellung haben, so daß dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf eine völlig unbestimmt lange Zeit meistens nicht zuzumuten sein wird. Dem Mieter aber eine kurze Räumungsfrist zu gewähren, ist das Gericht rechtlich nicht gehindert.

Im vorliegenden Fall war der Bekl. zur Zeit der Urteilsfällung nur mit einer Monatsrate im Rückstand und im übrigen war er seinen Verpflichtungen nachgekommen, wenn auch mit einmonatlichem Verzug und wohl erst auf Grund der Anhängigmachung des Nachverfahrens. Immerhin ist nicht erwiesen, daß in dem Bekl. ein böswilliger Schuldner zu sehen ist, auf den eine Rücksichtnahme nicht angebracht erschiene. Es kommt hinzu, daß im Laufe des ersten Verfahrens das Wohlfahrtsamt der BeschwF. die rückständigen Mietbeträge gegen Rücknahme der Aufhebungsklage angeboten hat, worauf sich die BeschwF. indes nicht eingelassen hat. Es darf angenommen werden, daß der Bekl. seinen Verpflichtungen im vollen Umfang nachzukommen imstande gewesen wäre, wenn er durch die Übernahme der früheren Schuld durch das Wohlfahrtsamt hätte entlastet werden können. Die BeschwF. erscheint daher nicht frei von eigener Schuld an ihrer derzeitigen Nichtbefriedigung.

Da das MietschöffenG. mit Recht auf die besonderen Schwierigkeiten des Bekl., einen Ersatz für seine Wohnung, die ihm zugleich als Maleratelier dienen muß, hingewiesen hat, kann gegen die Gewährung einer Räumungsfrist bis Ende des Jahres nichts eingewandt werden.

Die Beschwerde war daher mit Kostenfolge aus § 46 MietSchG., § 97 ZPO. zurückzuweisen.

(LG. Wiesbaden, Beschl. v. 30. Nov. 1928, 5 T (C) 79/28.)

Mitgeteilt von RA. Dittmar, Wiesbaden.

B. Verwaltungsbehörden und Verwaltungsgerichte.

I. Reich.

Reichsfinanzhof.

Berichtet von Reichsfinanzrat Dr. Boethke, Reichsfinanzrat Arlt und Reichsfinanzrat Dr. Georg Schmauser, München.

[✕ Wird in der amtlichen Sammlung der Entscheidungen des Reichsfinanzhofs abgedruckt.]

1. §§ 38, 44 Abs. 1 Nr. 1, 58 EinkStG. Behandlung von Baukostenzuschüssen der Mieter von Neubauten. †)

Der BeschwF. ist Architekt. Er hat auf einem ihm gehörigen Grundstück zwei Wohnhäuser errichtet und die Wohnungen v. 1. Mai 1925 an auf zehn Jahre vermietet. Sämtliche Mieter haben ihm Baukostenvorschüsse geleistet.

Die Vorinstanz hat diesen Betrag als Einnahmen aus Vermietung behandelt. Der BeschwF. hatte geltend gemacht, daß die Kosten von Umbauten, die er auf Wunsch einiger Mieter vorgenommen hat, als Werbungskosten abzuziehen seien und § 58 EinkStG. anwendbar sei. In der Rechtsbeschwerde hat er sich auf den Standpunkt gestellt, daß die Baukostenzuschüsse Darlehen darstellten, die

---

Zu 4. Die Entsch. besagt, daß der Richter des Nachverfahrens gemäß § 6 Schlußabsatz, statt den Ersatzraumausspruch ganz zu streichen, auch eine geminderte Streichung bzw. eine Minderung des zuerkannten Ersatzraums vornehmen könne, und daß ein solches Minus in der Zubilligung einer Räumungsfrist liege.

Diese Entsch. enthält m. E. zwei Irrtümer.

1. Einmal ist unrichtig, daß der Richter des Nachverfahrens auf etwas anderes als auf Abweisung des Antrages oder auf Streichung des Ersatzraumausspruchs erkennen könne. Der Ersatzraumausspruch kann vielmehr nur bleiben oder fortfallen. Er muß fortfallen, wenn die in § 6 Schlußabsatz genannte Voraussetzung, nämlich eine neue Mietwidrigkeit des Mieters, nachträglich eingetreten ist. Denn gibt es auch keine Berücksichtigung der Verhältnisse des Mieters mehr, wie im Hauptverfahren nach § 6 Abs. 1 (Prüfung, ob unbillige Härte), sondern die Feststellung der neuen Mietwidrigkeit hat automatisch die Streichung des Ersatzraumausspruchs zur Folge.

2. Unrichtig ist aber auch, in der Zubilligung einer Räumungsfrist ein Minus gegenüber dem Ersatzraumausspruch zu sehen. Ob der Mieter durch Zubilligung eines Ersatzraumausspruchs geschützt wird oder durch Gewährung einer Räumungsfrist, ist etwas wesentlich Verschiedenes, die Frist also ein aliud, kein minus. Es ist aber auch gänzlich willkürlich zu sagen, der Ersatzraumausspruch wirke sich als eine längere Räumungsfrist aus, als es die eigentliche Räumungsfrist nach § 5 Abs. 4 MietSchG. i. Verb. m. § 721 ZPO. ist. Das Urt. denkt nur an den Fall, daß ein Ersatzraum vom WohnA. in Erfüllung seiner Pflicht gemäß § 36 MietSchG. „zugewiesen" wird. Nach § 16 Abs. 1 Satz 3 MietSchG. kann aber auch der Vollstreckungsgläubiger (Vermieter) selbst einen Ersatzraum „anbieten", also z. B. den Raum eines tauschbereiten Mieters. Das kann sofort geschehen, ohne daß dem Mieter daraus eine Frist erwächst, während umgekehrt die eigentliche Räumungsfrist nach der neuen Fassung des § 5 Abs. 4 MietSchG. durch eine Nachfrist bis zu drei Monaten verlängert werden kann.

RA. Brumby, Berlin.

Zu 1. Ein Baukostenzuschuß kann bürgerlich-rechtlich einer verschiedenen Beurteilung fähig sein. Der RFH. äußert sich darüber nicht, geht aber anscheinend davon aus, daß es sich um eine Art Mietevorauszahlung handelt. Allein damit wird man den Interessen des Vorleistenden nicht gerecht. Er setzt sich bei dieser Auffassung nach § 1124 BGB. der Gefahr der Doppelzahlung aus, wenn eine Mietepfändung erfolgt; wird das Haus durch Brand zerstört oder tritt sonst unverschuldete Leistungsunmöglichkeit für den Vermieter ein, so beschränkt sich sein Rückgabeanspruch auf die Bereicherung (§ 323 Abs. 3 BGB.), Folgen, die beide nicht dem mutmaßlichen Willen der Parteien entsprechen. Die Konstruktion einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit scheitert daran, daß sie mit dem Tode des Berechtigten erlischt. Man könnte an ein Wohnungsrecht (§ 1093 BGB.) denken, allein die Einräumung einer vom Eigentümer instand zu haltenden Wohnung auf Zeit gegen jährliches Entgelt mit Übertragbarkeit der Ausübung auf andere ist kein Wohnrecht, wenn im übrigen das Mietrecht zur Anwendung kommen soll (KGJ. 27 A, 121). Nimmt man einen Vertrag eigener Gattung an — analog der Hingabe eines Kapitals zwecks Erwerbung

er im Falle vorzeitiger Lösung der Mietverhältnisse zurückzahlen müsse, und daß die Beträge deshalb auf zehn Jahre zu verteilen seien.

Die Rechtsbeschwerde ist aus anderen als in der Rechtsbeschwerde angeführten Gründen begründet.

Zunächst ist zweifelhaft, ob überhaupt Einkünfte aus Vermietung vorliegen. Es ist die Annahme nicht ausgeschlossen, daß die Errichtung der Häuser zum Beruf oder Gewerbe des Steuerpflichtigen zu rechnen ist. In diesem Falle wäre er berechtigt, die langjährigen Mietverträge als eine Last zu behandeln, da offenbar die Mietzinsen mit Rücksicht auf die Baukostenzuschüsse niedrig gehalten sind. Die Last wäre entspr. den Baukostenzuschüssen zu bewerten und jedes Jahr um 10% zu erniedrigen, und auf diese Weise würde der BeschwF. ohne weiteres das erreichen, was er in der Rechtsbeschwerde erstrebt.

Aber auch wenn das Vorliegen gewerblichen oder beruflichen Einkommens abzulehnen ist, kann die Steuerforderung nicht ganz aufrechterhalten werden. Zunächst sind Werbungskosten insoweit anzuerkennen, als der BeschwF. auf Verlangen der Mieter Änderungen an dem fertiggestellten Hause vorgenommen hat, die objektiv eine Verbesserung nicht oder nicht in Höhe der Ausgaben darstellen. Hierzu gehören z. B. die Kosten für Herstellung einer Tür zwischen zwei Wohnungen. Diese Kosten werden aufgewendet, um die betreffenden Wohnungen an bestimmte Personen vermieten zu können, ohne daß dem Vermieter ein Mehrwert an dem Hause erwächst. Denn von anderen späteren Mietern ist voraussichtlich nicht zu erwarten, daß sie mit Rücksicht auf die Verbindung zwischen den beiden Wohnungen einen höheren Mietzins zahlen werden; es ist im Gegenteil wahrscheinlicher, daß der Vermieter später gezwungen ist, die Verbindung der Wohnungen zu beseitigen. Auch soweit eine Verbesserung der Wohnungen verlangt wurde, müssen Werbungskosten insoweit anerkannt werden, als die Kosten der nachträglichen Verbesserung den Betrag übersteigen, der erforderlich gewesen wäre, wenn die Anlagen vor Fertigstellung des Gebäudes gemacht wären. Es kommt nicht darauf an, welche Mehrkosten infolge der Wünsche der Mieter gegenüber den ursprünglich in Aussicht genommenen, in dem Vertrage mit der Baufirma festgelegten Baukosten entstanden sind. Denn soweit derartige Kosten während des Baues entstanden sind, handelt es sich lediglich darum, daß der BeschwF. ein in gewisser Beziehung anderes Haus errichtete, als er ursprünglich beabsichtigte, und diese Kosten gehören daher zu den Herstellungskosten des tatsächlich aufgeführten Baues. Anders ist es dagegen, wenn eine Änderung des bereits hergestellten Baues vorgenommen wurde. Es liegt dann nicht anders, als wenn ein Hausbesitzer sonst, um eine Wohnung vermieten zu können, Änderungen vornehmen läßt und die Kosten solcher Änderungen sind grundsätzlich zu den Werbungskosten für die Mieten zu rechnen, soweit sie nicht den Wert des Hauses dauernd erhöhen.

Was nun die Baukostenzuschüsse anlangt, so kann nicht zweifelhaft sein, daß es sich um Entgelt für Überlassung der Mieträume handelt. Nach § 11 Abs. 1 werden Einnahmen in dem Steuerabschnitte steuerpflichtig, in dem sie dem Berechtigten tatsächlich zufließen. Es ist grundsätzlich unerheblich, ob die Einnahmen das Entgelt auch für eine Überlassung der Mieträume für eine Zeit nach dem Ende des Steuerabschnitts bilden. Es kann auch nicht anerkannt werden, daß Mietvorauszahlungen an sich unter § 58 EinkStG. fallen. Dagegen ist eine andere Behandlung geboten, wenn die Vorauszahlungen für einen derartig langen Zeitraum erfolgen, daß sie den Charakter von Mietzahlungen als regelmäßig einlaufender Einkünfte verlieren. In einem Falle wie dem vorliegenden liegt wirtschaftlich ein Entgelt dafür vor, daß die Mieter für die Dauer von zehn Jahren die Wohnungen zu einem verhältnismäßig geringen Mietzins bewohnen können und der Vermieter für zehn Jahre gehindert ist, die Wohnungen durch Vermietung zu einem angemessenen Mietzins auszunutzen. Unter diesen Umständen erscheint es angemessen, in den Baukostenzuschüssen Ersatz für entgehende Einnahmen zu sehen und danach auf sie §§ 44 Nr. 1 und 58 Abs. 3 Nr. 2 EinkStG. anzuwenden. Andererseits sind die erwähnten abzugsfähigen Kosten als Werbungskosten gerade für diese Einkünfte zu betrachten, und sie sind daher in voller Höhe von ihnen abzuziehen; eine Verteilung dieser Kosten auf die Dauer der Mietzeit kommt nicht in Frage.

(RFH., Urt. v. 14. Juni 1928, VI A 650/28.)

einer zehnjährigen Rente, hier der Mietsminderung —, so würden sich z. B. im Falle der Unmöglichkeit oder der Zwangsversteigerung neue Schwierigkeiten ergeben; der Eigentümer würde je nachdem auf das den Vorschuß evtl. erheblich übersteigende Erfüllungsinteresse haften oder gar nicht oder nur auf die Bereicherung, während doch die Meinung der Parteien dahin geht, daß er nur insoweit, in dieser Höhe aber auch unbedingt zur Rückzahlung verpflichtet ist, als er den Gebrauch nicht gewährt (§ 537 BGB.). Die nächstliegende, auch vom Steuerpflichtigen vertretene Auffassung ist daher die eines Darlehens, das alljährlich durch Aufrechnung mit der Minderung des Mietzinses und nur auf diese Weise zurückzuzahlen ist. Dann ergibt sich steuerrechtlich das der unbefangenen Betrachtungsweise nächstliegende und natürliche Resultat: Der Eigentümer hat alljährlich nicht bloß die tatsächlich eingenommene geminderte Miete, sondern auch die nicht durch Verrechnung gekürzte höhere Miete zu versteuern, also jährlich 10% des Zuschusses, wenn man die Zinsen für Vorauszahlung mit dem RFH. wegläßt. Bei einem Gewerbetreibenden kommt dann auch der RFH. zu diesem Ergebnis, und zwar in Übereinstimmung mit einer ordnungsmäßigen Buchführung. Bei Zahlung des Vorschusses wird der Zahlende auf persönlichem, nicht auf Sachkonto erkannt (Bankkonto an X.); alljährlich wird er mit $^1/_{10}$ zugunsten des Mietekontos belastet (X. an Mietekonto). Der RFH. trägt Bedenken, diese Verrechnungsart bei einem Nichtgewerbetreibenden anzuwenden. Er gelangt zu einer Art Kompromißlösung; die Heranziehung zur vollen Steuer empfindet er offensichtlich — mit Recht — als ungerecht; er billigt daher die Begünstigung aus § 58 zu. Der Staat erhält die Steuer zwar sofort, dafür aber auch gemindert. Das Urteil sieht sich an der Ausdehnung der für den Gewerbetreibenden geltenden Grundsätze durch den § 11 gehindert. Selbst wenn man aber die für den Steuerpflichtigen ungünstigste Auslegung zugrunde legt, also den Vorschuß einfach als Mietsvorauszahlung ansieht, gilt (Strutz, § 11 Anm. 9) eine solche tatsächliche Einnahme nur dann als bezogen, wenn ihr nicht die Verpflichtung gegenübersteht, sie beim Eintritt oder Nichteintritt bestimmter Umstände zurückzuerstatten. Das ist aber hier der Fall, denn der Eigentümer muß zurückzahlen, wenn die Gebrauchsüberlassung wegfällt. Dieser Rechtssatz ist insbes. bei Angestelltenvorschüssen wiederholt anerkannt; der dieser Auffassung entsprechende § 11 Abs. 3 ist (RStBl. 1928, 93) bereits, und zwar erweiternd auf Agentenvorschüsse angewandt; er ist eben der Ausdruck eines allgemeineren Prinzips. Wenn ein Mieter am 1. Okt. 1928 ein halbes Jahr im voraus bezahlt hat, so entspricht es der wirtschaftlichen Auffassung, daß die Einnahme nur zur Hälfte i. J. 1928, mit der andern für 1929 verrechnet wird. Das muß aber auch für die Vorauszahlung durch einen Bauzuschuß ebenfalls gelten, sogar im erhöhten Maßstabe, denn daß die Gebrauchsüberlassung in einem halben Jahre wegfällt, ist viel unwahrscheinlicher als bei zehnjähriger Dauer. Anderer Meinung ist Becker (§ 11 Anm. 4 S. 239), und zwar gerade bei Mietsvorauszahlungen, trotzdem er anerkennt, daß das zu Härten führen kann; er verweist auf § 58 und hält es für vielleicht möglich, die Werbungskosten (auch die Pflicht der Gebrauchsüberlassung?) allerdings entgegen dem Wortlaute des § 16 Abs. 2 für einen längeren Zeitraum als ein Jahr abzuziehen. Eine Verschiebung der Versteuerung würde seiner Ansicht nach z. B. beim Tode des Vermieters zu Schwierigkeiten führen. Dieser Grund dürfte nicht durchschlagend sein. Selbst wenn das Haus verkauft wird, würde nach der von mir vertretenen Anschauung dem Erben alljährlich der Unterschied zwischen der wirklichen höheren Miete und der vertraglich niedrigeren zufließen und zur Tilgung des Vorschusses benutzt werden. Beim Gewerbetreibenden ergibt sich sogar zwangsläufig der steuerpflichtige Gewinn durch Verminderung der Schuld; bei ihm ist also die von Becker hervorgehobene Schwierigkeit bedeutungslos. Becker kann dann auch seinen Grundsatz nicht rein durchführen. An einer anderen Stelle (S. 236) hält auch er es für unangängig, bei einem nichtbuchführenden Landmanne in dem einen Jahre einen großen Gewinn, im folgenden einen großen Verlust herauszurechnen, wenn er bis zum 30. Juni eine Scheune errichtete, die er erst später zu bezahlen hatte; er verweist — allerdings unter Verwahrung gegen eine Verallgemeinerung — auf die entsprechende Behandlung bei buchführenden Pflichtigen, also auf das auch in diesen Zeilen verfochtene Prinzip. Ein Bauzuschuß kann übrigens auch einen ganz anderen Charakter tragen; er wird vor Baubeginn geleistet, um Spezialeinrichtungen für einen Mieter zu schaffen (Laboratorium, Atelier), von denen nicht feststeht, ob sie den Wert des Grundstücks dauernd erhöhen. Dann ist die steuerliche Behandlung wieder eine andere.

Dr. Ernst Fleck, Hannover.

II. Länder.

Oberverwaltungsgerichte.

Preußen.

Preußisches Oberverwaltungsgericht.

Berichtet von OVGR. Geh. RegRat von Kries u. RA. Dr. Görres, Berlin.

1. § 5 HauszinsstVO. v. 2. Juli 1926. Wann ist ein Gebäude als Einfamilienhaus und als ausschließlich vom Eigentümer und seiner Familie bewohnt anzusehen? †)

Es handelt sich um ein Hausgrundstück, das vor dem 1. Juli 1918 bezugsfertig hergestellt und in dessen Erdgeschoß im Jahre 1924

Zu 1. Im Rechtsmittelverfahren für die Hauszinssteuer sehen die unteren Instanzen unter dem Vorsitz eines Katasterbeamten, bei denen kein Jurist mitwirkt, einen Erlaß des FinMin. fast wie ein Gesetz an. Demgegenüber betont das OVG. fortdauernd, daß die Steuergerichte an einen solchen Erlaß des FinMin. nicht ge-

ein Schaufenster eingebaut worden ist. Der durch diese Veränderung betroffene 17,80 qm große Raum wird von dem BeschwF. für ein Ladengeschäft benutzt. Im übrigen dient das Haus nur dem BeschwF. und seiner Familie als Wohnung. Zur Entsch. steht die Frage, ob das Haus gem. § 5 HauszinssteuerVO. v. 2. Juli 1926 (GS. 213) als Einfamilienhaus zu gelten hat, das „ausschließlich vom Eigentümer und seiner Familie bewohnt" wird. Das Rechtsmittelverfahren bezieht sich nur auf diejenige Rechtslage, welche durch die HauszinssteuerVO. v. 2. Juli 1926 geschaffen worden ist. In dieser hier maßgeblichen 1. Fassung der HauszinssteuerVO. findet sich keine solche gesetzliche Auslegungsregel wie im AbGes. v. 27. April 1927 (GS. 61) Ziff. 8. Auch sonst enthält die HauszinssteuerVO. keinerlei Vorschrift darüber, unter welchen Umständen im einzelnen ein Gebäude als Einfamilienhaus und als ausschließlich vom Eigentümer und seiner Familie bewohnt zu betrachten ist. Die Materialien zu diesem Gesetze lassen ebenfalls den Willen des Gesetzgebers in dieser Hinsicht nicht erkennen. Amtlich veröffentlichte Materialien fehlen zur 3. StNotVO. v. 28. März 1925 (GS. 42), welche erstmalig eine Steuervergünstigung für „Wohngrundstücke, welche ausschließlich vom Eigentümer bewohnt werden", vorsah. Unter diesen Umständen ist der § 5 a. a. O. nach Wortlaut, erkennbarem Zweck und seinem Zusammenhange mit anderen Vorschriften, insbes. mit dem Grundcharakter der Hauszinssteuer auszulegen. In erster Linie setzt die Steuervergünstigung voraus, daß es sich um ein Einfamilienhaus handelt, d. h. um ein Gebäude, welches nach seiner Bauart zur Benutzung nur durch eine Familie dauernd bestimmt ist. Weitere Voraussetzung für die Ermäßigung ist, daß dieses Einfamilienhaus ausschließlich vom Eigentümer und seiner Familie bewohnt wird.

Das Wort „ausschließlich" bezieht sich nur auf die Worte „vom Eigentümer und seiner Familie", nicht auf „bewohnt", und hat somit lediglich den Zweck, die Herabsetzung der Hauszinssteuer in den Fällen nicht zuzulassen, in denen außer den genannten noch andere Personen das Haus bewohnen. Aus dem gesamten Inhalte des § 5 a. a. O. ergibt sich aber, daß der Charakter des Hauses als Wohnhaus wesentliche Voraussetzung für die Herabsetzung der Hauszinssteuer sein soll. Die Vergünstigung des § 5 a. a. O. ist daher grundsätzlich den Eigentümern von Häusern, welche in der Hauptsache gewerblichen Zwecken dienen, versagt, und zwar auch dann, wenn sie und ihre Familie die einzigen Bewohner des Hauses sind. Indessen schließt nicht jede gewerbliche Betätigung in einem Gebäude dessen Charakter als Wohnhaus aus. Vielmehr wird ein Einfamilienhaus dieses Charakters nicht entkleidet, wenn der Zweck, dem Eigentümer als Wohngelegenheit für sich und seine Familie zu dienen, der überwiegende ist. Diese Auslegung entspricht einer ständigen Rspr. des Gerichtshofs, welche bei der Anwendung anderer Vorschriften, in denen eine Steuervergünstigung von dem Nutzungszwecke des Grundstücks abhängig gemacht ist, diesen Zweck im Einzelfall als gegeben betrachtet, wenn er der überwiegende ist. Der Erlaß des FinMin. v. 1. Juli 1925 (KV 2/2919; FinMinBl. 103), auf den die Vorinstanzen sich stützten, und nach dem die Steuervergünstigung nur dann zu gewähren ist, wenn die von dem Eigentümer gewerblich genutzten Räume „im Verhältnisse zu den Gesamträumen von nur untergeordneter Bedeutung" sind, bindet die Steuergerichte nicht, beruht aber auf dem gleichen Gedanken, wenngleich die Fassung ein dem Eigentümer ungünstiges Ergebnis zu zeitigen geeignet ist. Der Eigenart der Hauszinssteuer als Realsteuer entsprechend, ist bei Prüfung der Frage, ob der überwiegende Zweck eines zugleich auch gewerblich genutzten Wohnhauses darin besteht, als Wohnung zu dienen, nicht von den persönlichen Vorteilen auszugehen, die die einzelnen verschiedenen Zwecken dienenden Teile des Gebäudes dem gerade in Frage kommenden Eigentümer im Hinblick auf seinen persönlichen Erwerb und die Wohnbedürfnisse seiner Familie bieten, sondern von dem objektiven Nutzungswerte dieser Gebäudeteile. Daß es, der Realsteuer (Objektsteuer) entsprechend, auch in § 5 a. a. O. wesentlich auf objektive Merkmale ankommt, ergeben auch die sonstigen Bestimmungen dieser Befreiungsvorschrift. Objektiv ist der Begriff des Einfamilienhauses, seine Begrenzung nach der Wohnfläche, die Bedeutung der Zwangseinmietung in § 5 Abs. 2. Auch die durch die GesNov. v. 27 April 1927 später eingefügten Worte („oder einzelne Räume .. für ... gewerbliche Zwecke genutzt") weisen auf das objektive Raumverhältnis.

Da der Berufungsausschuß bei seiner ablehnenden Entsch. lediglich den genannten Ministerialerlaß und nicht das Gesetz zugrunde legte, auch von der wirtschaftlichen (subjektiven) Bedeutung des gewerblichen Raumes für den jetzigen Eigentümer ausging, so ist seine Entsch. durch rechtsirrige Auffassung beeinflußt. Die Vorentscheidung ist daher aufzuheben und die nicht spruchreife Sache zur erneuten Entsch. an den Berufungsausschuß zurückzuverweisen.

(PrOVG., 6. Sen., Entsch. v. 27. Nov. 1928, VI D 171/28.)

Bayern.

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof.

Berichtet von Oberstaatsanwalt Klee, München.

2. **§ 14 FürsVO. Es ist unzulässig, von dem Mietaufwand, der durch Kinder in den ersten Lebensjahren nicht beeinflußt ist, einen Teil auf diese Kinder behufs Geltendmachung eines Ersatzanspruchs auszuscheiden.** †)

Der fortlaufende Unterstützungsaufwand des klagenden Fürsorgeverbands beschränkt sich auf die Zahlung der Miete für die aus 1 Zimmer und 1 Küche bestehenden Wohnung für die hilfsbedürftige Familie H. (Vater, Mutter und 2 Kinder im Alter von 1 und 3 Jahren). Die Hälfte dieses Mietbetrags wurde als auf die Kinder fallend zum Ersatz verlangt. Voraussetzung für diese Ersatzforderung ist, daß tatsächlich ein Aufwand dem Ersatz fordernden Fürsorgeverband erwachsen ist. Das ist hier bezüglich der beiden Kinder nicht der Fall. Die Höhe des Mietpreises richtet sich regelmäßig nicht nach der Größe der Familie, sondern nach der Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die mit 1 Zimmer und 1 Küche regelmäßig an der untersten Grenze des Bedürfnisses für ein Ehepaar steht. Es geht daher nicht an, von dem Mietaufwande, der durch die in den ersten Lebensjahren stehenden Kinder nicht beeinflußt ist und nach der Lage der Verhältnisse nicht beeinflußt sein konnte, einen Teil auf diese Kinder auszuscheiden (vgl. auch BAH. 62, 30). Die Kinder hatten Unterkunft bei ihrem Vater. Für sie hätte die öffentliche Fürsorge weder mittelbar noch unmittelbar Fürsorge zu gewähren oder hierwegen Mittel aufzuwenden. Ein Ersatzanspruch wegen eines sonach nicht entstandenen Aufwands für die Kinder kann deshalb auch nicht geltend gemacht werden.

(BayVGH., 3. Sen., Entsch. v. 12. Nov. 1928, Nr. 189/27.)

---

bunden sind. In unserem Falle sagt der Erlaß des FinMin., daß ein Einfamilienhaus nur dann vorliegt, wenn vom Eigentümer gewerblich genutzte Räume im Verhältnis zu den Gesamträumen von nur untergeordneter Bedeutung sind. Das OVG. findet diese Bestimmung zu eng und entscheidet nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen die Frage dahin, ob der Wohnzweck oder der gewerbliche Zweck der überwiegende ist. Es liegt nun hier der Fall vor, daß ein verhältnismäßig kleiner Laden in einer Villa dem Besitzer derselben wegen persönlicher Umstände außergewöhnliche Vorteile bringt. Trotzdem ist die gewerbliche Benutzung i. S. der Hauszinssteuer keine überwiegende. Denn diese Steuer ist eine Realsteuer und auch die sonstigen Vorschriften über das Einfamilienhaus beruhen auf objektiven Merkmalen. Deshalb kommt es hier nicht auf die wirtschaftliche (subjektive) Bedeutung des gewerblichen Raumes für den jetzigen Eigentümer an, sondern auf den objektiven Nutzungswert des kleinen Ladens, der im Verhältnis zu den anderen Räumen gering ist. Man wird dieser scharfsinnigen Erwägung und dem Ergebnis der Entscheidung durchaus zustimmen können.

JR. Dr. Schlichting, Berlin.

Zu 2. Während das frühere Armenfürsorgerecht nach dem UWG. auf dem Grundsatz der sog. Familieneinheit aufgebaut war, wonach stets das Familienhaupt und nur dieses als unterstützt galt, wenn tatsächlich auch nur ein Familienmitglied hilfsbedürftig geworden und unterstützt worden war, hat das jetzige Fürsorgerecht diesen Grundsatz bewußt aufgegeben bzw. in § 7 Abs. 3 RFürsVO. nur in ganz beschränktem Umfang beibehalten. Die Folge ist davon, daß, wenn ein nur vorläufig unterstützungspflichtiger Fürsorgeverband eine ganze Familie unterstützt und dann vom endgültig verpflichteten Verband gemäß § 14 RFürsVO. Ersatz der Kosten verlangen will, er für jedes einzelne Familienglied besonders feststellen und nachweisen muß, welcher Teil der Kosten auf jedes einzelne Familienglied fällt, das wenigstens dann, wenn für die verschiedenen Familienmitglieder verschiedene Bezirksfürsorgeverbände als endgültig verpflichtete Verbände zum Kostenersatz herangezogen werden sollen. Ein solcher Fall war hier gegeben. Eine aus den beiden Eltern und zwei Kindern bestehende Familie war hilfsbedürftig geworden und durch Zahlung der Miete für die kleine Familienwohnung unterstützt worden. Der unterstützende Verband war nur bezüglich der Eltern endgültig unterstützungspflichtig gewesen, bezüglich der Kinder war es ein anderer Verband — vielleicht auf Grund der §§ 8 oder 9 RFürsVO. Von letzterem wurde darum der auf die Kinder entfallende Anteil an der gewährten Mietunterstützung, und zwar grundsätzlich mit Recht, als Ersatz gefordert. Der klagende Verband rechnete die Hälfte der Mietunterstützung als für die Kinder geleistet an und forderte diese zurück. Der VGH. hielt das nicht für begründet. Er erwog, daß die Eltern, auch wenn die Kinder nicht bei ihnen gewohnt hätten, die gleiche kleine Wohnung für sich selbst nötig gehabt hätten, daß also durch die Aufnahme der Kinder in die Wohnung dem klagenden Verbande gar keine besonderen Kosten entstanden seien, und er deshalb, obwohl er den an sich hilfsbedürftigen Kindern Unterkunft (nach § 6 Reichsgrundsätze) gewährt habe, tatsächlich doch keinen

Hessen.

Hessischer Verwaltungsgerichtshof.

Berichtet von RA. Horch, Mainz.

3. Die Länder sind bei der Erhebung der Hauszinssteuer nicht streng an die Sätze des § 3 Abs. 3 GeldEntw-AusglG. gebunden. Sie können namentlich auch die Besteuerung nach dem Friedenswert des Grundstücks selbst vornehmen. †)

Kl. hat gegen seine Heranziehung zur Sondersteuer vom bebauten Grundbesitz (Hauszinssteuer) auf Grund der HessVO. v. 10. März 1926 (RegBl. 675 ff.) Einspruch mit der Begründung erhoben, daß die VO. gegen das Reichsrecht verstoße. Nachdem der VGH. zunächst dargelegt hat, daß die VO. als solche aus den in seinem Urt. v. 22. Okt. 1927 (JW. 1928, 1011[9]) dargelegten Gründen rechtsgültig sei, fahren die Urteilsgründe fort:

Unabhängig hiervon bedarf die materielle Rechtsgültigkeit der einzelnen Bestimmung der VO. einer Nachprüfung, die in der früheren Entsch. mit Rücksicht darauf nicht notwendig war, daß es sich dort um belasteten Grundbesitz handelt, während die Kl. in erster Linie rügt, daß unbelastete Grundstücke nur nach den Sätzen des RG. zu belasten seien.

Die Ausführungen der Kl. zur Frage der Bevorzugung unbelasteter Grundstücke und der Beschränkung der Belastung auf nicht mehr als 20% der Friedensmiete sind zweifellos wichtige gesetzgeberische Gedanken, die auch in § 4 Abs. III RGes. v. 10. Aug. 1925/1. Juni 1926 (RGBl. 1926, 253) als grundsätzliche Bestimmungen ihren gesetzlichen Niederschlag gefunden haben. Aber diese Vorschriften haben eine sehr erhebliche Abschwächung am Schlusse der Vorschrift gefunden.

Das RGes. schreibt zwar vor, daß die Sondergebäudesteuer bei unbelastetem Grundbesitz nicht mehr als 10% der Friedensmiete betragen soll, und steigert die Steuersätze bis zu 25% bei einer Belastung bis zu 30%, aber es läßt zu, daß die Länder diese Sätze zum Zwecke der Ausgleichung aneinander oder an die allgemeinen Sätze erhöhen oder herabsetzen können. Damit ist den Gesetzgebern der Länder ein sehr weiter Spielraum gegeben, dem Grenzen zu ziehen sehr schwer sein dürfte. Sicher ist aber so viel, daß die Zusammenfassung der Stufen von 0—20% keinen Widerspruch gegen das Ges. enthält.

Ebenso läßt das RGes. a. a. O. zu, daß die Steuer nicht von der Friedensmiete berechnet zu werden braucht, sondern daß an Stelle des Hundertsatzes der Friedensmiete ein entsprechender, von dem Lande zu bestimmender Teil des nach dem Landesgesetz für die Besteuerung maßgebenden Wertes treten kann. Hessen besteuert nach dem Friedenswert des Grundstücks und erhebt 1% davon.

Bei Beurteilung der Frage, was „entsprechend" i. S. der VO. ist, dürfen natürlich nur die Normalfälle herangezogen werden, nicht solche, wie der hier vorliegende. Das Haus selbst hat nur ein Mieterträgnis von 3500 *RM*; zum Anwesen gehört aber ein großer Ziergarten, der mit dem Hause ein wirtschaftliches Ganzes bildet und deshalb die Steuerlast mittragen muß. Hätte das Haus einen normalen Mietertrag mit rund 7000 *RM* bei 5% Verzinsung, dann würde 1% mit 1450 *RM* etwa 20% der Friedensmiete betragen, also im Rahmen des RGes. bleiben. Aber die hier schon vorliegende kleine Überschreitung, wie auch andere werden wieder gedeckt durch die oben erwähnte Bestimmung, wonach Erhöhungen zum Zwecke der Angleichung an die allgemeinen Sätze (der Sondersteuer) zulässig sind.

(HessVGH., Urt. v. 17. Nov. 1928, Nr. VGH 32/28.)

Mehraufwand gehabt habe, der ihn zur Ersatzforderung nach § 14 RFürsVO. berechtige. Gegen diese, mehr auf tatsächlicher Würdigung der Verhältnisse beruhende, Entsch. wird sich auch auf Grund der dargelegten neuen Rechtslage bezüglich der Familienunterstützung nichts einwenden lassen.

Geh. JR. Diefenbach, Heidelberg.

Zu 3. Die rechtlichen Ausführungen der Entsch. sind zutreffend. Denn das RGes. v. 1. Juni 1926 läßt den Ländern bei der Bestimmung der Hauszinssteuer einen so weiten Spielraum, daß einem Landesgesetz ein Verstoß gegen die reichsgesetzliche Bestimmung niemals nachzuweisen sein wird.

Daß das hess. Ges. hier zu einer ganz ungerechten und übermäßigen Besteuerung führt, will das OLG. mit dem Vorliegen eines außergewöhnlichen Falles erklären. Dies ist nicht zutreffend, wie ein Vergleich mit dem Preuß. Ges. zeigt. Dort ist dem Grundgedanken, daß nur der bebaute Grundbesitz zu den Kosten der Neubauten beitragen soll, dadurch Rechnung getragen, daß nur Haus und Hof, nicht aber der Garten Gegenstand der Hauszinssteuer ist. Selbst wenn man aber den Garten hinzurechnete, würde bei einer Besteuerung auf der Grundlage der Miete ein richtigeres Ergebnis erzielt werden, weil der Mietzins einer Villa sich nur wenig erhöht, wenn sie statt in einem kleinen in einem großen Ziergarten liegt.

Der Fall zeigt die Notwendigkeit des jetzt geplanten RGes., das aber dann auch Sicherheit für eine gleichmäßige Besteuerung bieten muß.

JR. Schlichting, Berlin.

Rechtsentscheide in Altenteils-, Miet- und Pachtschutzsachen.

Bearbeitet von Kammergerichtsrat **Dr. Günther**, Berlin.

(Fortsetzung von JW. 1924, 877, 2100; 1925, 857, 1178, 2293; 1926, 1080; 1927, 612, 1962; 1928, 2582. Abgeschlossen am 18. Juni 1929.)

Vorbemerkung.

I. Es sind die Abkürzungen des Abkürzungsverzeichnisses von Magnus und Maas, insbes. folgende verwendet:

AgrarZ. = Zeitschrift für Agrar- und Wasserrecht.
ADMietZ. = Allgemeine Deutsche Mieterzeitung.
DMietSch. = Deutscher Mieterschutz, Organ des Reichsverbandes der Mieter gewerblicher Räume.
DHausbZ. = Deutsche Hausbesitzerzeitung.
DWohnArch. = Deutsches Wohnungsarchiv.
EA. = Einigungsamt (Deutsches Mietrecht).
GrundE. = Grundeigentum.
GrundstWarte = Grundstückswarte.
Hertel = Hertel, Mieterschutz und Wohnungszwangswirtschaft.
HessRspr. = Hessische Rechtsprechung.
HöchstRRspr. = Höchstrichterliche Rechtsprechung (Beilage der JurRdsch.).
JurRdsch. = Juristische Rundschau.
KGE. = Entscheidungen des Kammergerichts in Miet- und Pachtschutzsachen usw., Ergänzungsband zum Jahrb. für Entsch. in Angelegenheiten der freiw. Gerichtsbarkeit und des Grundbuchrechts.
MietBeis. = Der Mietbeisitzer. Monatsbeilage des MitteilBl.
MietGer. = Das Mietgericht.
MietMittBl. = Mitteilungsblatt des Reichsbundes Deutscher Mieter e. V.
PächtZ. = Der landwirtschaftliche Pachtbetrieb.
RE. = Rechtsentscheid.
RVerwBl. = Reichsverwaltungsblatt.
SalzmZ. = Allgemeine Deutsche Haus- und Grundbesitzerzeitung (Salzmannsche Zeitung).
StaatsuSVerw. = Staats- und Selbstverwaltung.
VDW. = Kommunale Vereinigung für Wohnungswesen (Vereinigung Deutscher Wohnungsämter). Hefte 5, 7, 9. Gut-Stümper-Zormaier, Sammlung wichtiger Entscheidungen zum Wohnungs- und Mietwesen.
Verp. = Der Verpächter, Zeitschrift des Reichsschutzbundes landwirtschaftlicher Verpächter und Grundeigentümer.
Wagemann-Marwitz, Die Preußische Pachtschutzordnung, 4. Aufl.

II. Die in der Zusammenstellung bisher berücksichtigten RE. usw. sind auch an folgenden Stellen abgedruckt (hier geordnet nach der laufenden Nummer der Zusammenstellung):

318. Wagemann-Marwitz 339.
458. Wagemann-Marwitz 340.
462. Wagemann-Marwitz 340.
464. Wagemann-Marwitz 343.
466. Wagemann-Marwitz 343.
467. Wagemann-Marwitz 340.
470. VDW. 9, 2397.
473. VDW. 9, 2470.
483. Wagemann-Marwitz 347.
508. VDW. 9, 2098.

547. VDW. 9, 2520.
548. VDW. 9, 2466.
580. VDW. 9, 1748.
612, 613. Wagemann-Marwitz 346.
617. Wagemann-Marwitz 345.
618. Wagemann-Marwitz 345.
621, 622. Wagemann-Marwitz 344.
623. Wagemann-Marwitz 344.
626. Wagemann-Marwitz 347.
627. Wagemann-Marwitz 344.
629. Wagemann-Marwitz 345.
630. Wagemann-Marwitz 347.
632. VDW. 9, 2498.
636. VDW. 9, 2419.
637. VDW. 9, 2189, 2461.
638. VDW. 9, 2488.
639. VDW. 9, 2433.
641. VDW. 9, 2436, 2474, 2576.
647. VDW. 9, 2160.
648. VDW. 9, 2157, 2212.
649. VDW. 9, 2146.
650. VDW. 9, 2158.
651. VDW. 9, 2160.
652. GrundE. 1928, 935; VDW. 9, 2133.
654. VDW. 9, 2188.
655. VDW. 9, 2193.
656. VDW. 9, 2200.
657. VDW. 9, 2157, 2212.
658. VDW. 9, 2232; JW. 1928, 2787.
660. VDW. 9, 2326.
661. VDW. 9, 2222.
662. JW. 1928, 2553; VDW. 9, 1985, 2218.
665. VDW. 9, 2238.
668. VDW. 9, 2276.
669. VDW. 9, 2225.
670. VDW. 9, 1908.
672. VDW. 9, 1801.
675. VDW. 9, 1849.
676. VDW. 9, 1883.
678. VDW. 9, 1896.
681. VDW. 9, 1935.
682. VDW. 9, 1942.
683. VDW. 9, 1978.
687. VDW. 9, 2377, 2394, 2584.
688. VDW. 9, 2436, 2474, 2576.
691. VDW. 9, 1783, 2543.
692. VDW. 9, 2528.
694. VDW. 9, 1805.
696, 698. VDW. 9, 1777, 1782, 2290.
699. VDW. 9, 2285, 2286, 2298.
703, 704. VDW. 9, 1777, 1782, 2290.
709. VDW. 9, 1794.
710. VDW. 9, 1833, 1834.
713. VDW. 9, 1808.
718. Wagemann-Marwitz 349.
719. Wagemann-Marwitz 348.
720. GW. 1928, 301; VDW. 9, 2372.
721. HessRspr. 1928, 143; VDW. 9, 2381.
722. JW. 1928, 2562; VDW. 9, 2388.
723. VDW. 9, 2497.
724. KGE. 8, 45; HessRspr. 1928, 279; JW. 1928, 2543; DWohnArch. 1928, 428; GrundE. 1928, 1092; VDW. 9, 2415.
725. VDW. 9, 2229, 2421.
726. KGE. 8, 80; JW. 1928, 2150; MietGer. 1928, 137; EA. 1928, 732; VDW. 9, 2450; JurRdsch. 1928, 1985.
727. VDW. 9, 2452.
728. KGE. 8, 83; JW. 1928, 1815; JurRdsch. 1928, 1815; HessRspr. 1928, 145; VDW. 9, 2418.
729. JW. 1928, 2568; VDW. 9, 2465.
730. VDW. 9, 2447.
731. JW. 1928, 2543; KGE. 8, 93; KGBl. 1929, 70; HessRspr. 1928, 144; VDW. 9, 2482.
732. KGE. 8, 91; JW. 1928, 2543; VDW. 9, 2430.
733. KGE. 8, 97; JW. 1928, 2542; GrundE. 1928, 1039; JurRdsch. 1928, 1712; VDW. 9, 2427.
734. KGE. 7, 65; JW. 1928, 510; MietGer. 1927, 153; EA. 1927, 619; DWohnArch. 1927, 554; GrundE. 1928, 10; MietBeis. 1928, 2; VDW. 9, 2411; Hertel 5 A, 359; JurRdsch. 1928, 225.
735. VDW. 9, 2478.
736. KGE. 8, 103; JurRdsch. 1928, 1816; VDW. 9, 2480.
737. KGE. 8, 87; JW. 1928, 2553; JurRdsch. 1928, 1594; KGBl. 1928, 105; HessRspr. 1928, 279; VDW. 9, 2489.
738, 739. VDW. 9, 2456, 2458.
740. KGE. 8, 111; JW. 1928, 2544; GrundE. 1928, 962; KGBl. 1928, 104; VDW. 9, 2493.
742. VDW. 9, 2530.
743. KGE. 8, 150; GrundE. 1928, 1092; HessRspr. 1928, 145; VDW. 9, 2564.
744. VDW. 9, 2566.
745. KGE. 8, 142; JW. 1928, 2554; KGBl. 1928, 105; VDW. 9, 2549.
746. VDW. 9, 2570.
747. JW. 1928, 2569; VDW. 9, 2353, 2574.
748. VDW. 9, 2580.
751. VDW. 9, 2042.
753. JW. 1928, 2567; KGBl. 1928, 89; VDW. 9, 2119; Hertel 5 C, 155.
754. JW. 1928, 2567; VDW. 9, 2128.
755. VDW. 9, 2138.
756. HessRspr. 1928, 140; VDW. 9, 2145.
757. VDW. 9, 2160.
758. VDW. 9, 2152.
759. VDW. 9, 2151.
760. VDW. 9, 2159.
761. VDW. 9, 2153.
762. VDW. 9, 2193.
763. VDW. 9, 2194.
764. KGE. 8, 152; JW. 1928, 2546; JurRdsch. 1928, 1593; GrundE. 1928, 1092; PrVerwBl. 49, 1047; VDW. 9, 2192.
765. KGE. 8, 153; PrVerwBl. 49, 773; GrundE. 1928, 1091; JurRdsch. 1928, 1987; VDW. 9, 2196, 2197, 2199.
767. VDW. 9, 2220.
768. KGE. 8, 180; JW. 1928, 2726; MietGer. 1928, 135; GrundE. 1928, 1094; EA. 1928, 732; JurRdsch. 1928, 2179; VDW. 9, 2222.
770. VDW. 9, 2229, 2421.
773. KGE. 8, 168; JW. 1928, 2547; GrundE. 1928, 1091; VDW. 9, 2223.
774. JW. 1927, 2545; VDW. 9, 1772.
775. KGE. 8, 32; JW. 1928, 2548; JurRdsch. 1928, 1888; DWohnArch. 1928, 479; GrundE. 1928, 1329; RVerwBl. 50, 46; VDW. 9, 1788, 1818.
776. VDW. 9, 1770, 1787.
777. VDW. 9, 1844, 1845.
778. KGE. 8, 7; JW. 1928, 2551; PrVerwBl. 49, 758; GrundE. 1928, 1039; VDW. 9, 1846.
779. KGE. 8, 36; JW. 1928, 2557; GrundE. 1928, 1092; JurRdsch. 1928, 1989; VDW. 9, 1809.
780. VDW. 9, 1950.
781. KGE. 8, 11; JW. 1928, 2553; JurRdsch. 1928, 1817; DWohnArch. 1928, 430; GrundE. 1928, 1328; VDW. 9, 1982.
782. KGE. 8, 16; JW. 1929, 64; JurRdsch. 1928, 1714; DWohnArch. 1928, 478; VDW. 9, 1826.
783. KGE. 8, 9; JW. 1928, 2552; VDW. 9, 1954, 1974.
784. VDW. 9, 1803.
785. JW. 1928, 2560; KGBl. 1929, 47; DWohnArch. 1928, 379; VDW. 9, 1983.
786. VDW. 9, 1847, 2578.
787. VDW. 9, 1848, 1986.
788. VDW. 9, 1732.
790. JW. 1928, 2568; KGBl. 1928, 66.
793. VDW. 9, 1931, 1937.
794. VDW. 9, 1936.
795. JW. 1928, 2549; KGBl. 1929, 33; VDW. 9, 1929, 1934.
796. HessRspr. 1928, 141; VDW. 9, 1948.
797. VDW. 9, 1944.
798. HessRspr. 1928, 139; VDW. 9, 1941.
799. KGE. 8, 54; JW. 1928, 2550; JurRdsch. 1928, 1595; VDW. 9, 1927; GrundE. 1928, 936.
800. JW. 1928, 2551; DWohnArch. 1928, 380; HessRspr. 1928, 142; VDW. 9, 1943, 1951.
801. GrundE. 1928, 1506; VDW. 9, 1734.
804. DWohnArch. 1928, 427; HessRspr. 1928, 142; VDW. 9, 1964.
805. VDW. 9, 1970.
806, 807. VDW. 9, 1966, 1971.
808. VDW. 9, 1989.
811. JW. 1928, 2553; VDW. 9, 2213.
812. KGE. 7, 72; JurRdsch. 1928, 227; VDW. 9, 2527.
814. JW. 1928, 2555; DWohnArch. 1928, 378; VDW. 9, 2545.
815. JW. 1928, 2555; JurRdsch. 1928, 1597; KGE. 8, 119; VDW. 9, 2544.
817. VDW. 9, 2533.
820. KGE. 8, 157; JW. 1928, 2150; MietGer. 1928, 135; EA. 1928, 733; DWohnArch. 1928, 481; JurRdsch. 1928, 1990; RVerwBl. 50, 111; VDW. 9, 2190.
823. KGE. 8, 5; JW. 1928, 2150; MietGer. 1928, 134; JurRdsch. 1928, 1986; VDW. 8, 5.
824. DWohnArch. 1928, 380; VDW. 9, 2327.

825. KGE. 8, 1; JW. 1928, 2557; PrVerwBl. 49, 887; JurRdsch. 1928, 1991; VDW. 9, 1901.
826. VDW. 9, 1775, 1785, 2288.
827. VDW. 9, 2299.
828. VDW. 9, 2305.
829. VDW. 9, 2298.
831. JW. 1928, 2566; KGBl. 1928, 106; VDW. 9, 2589.
832. GW. 1928, 364; VDW. 9, 2585.
833. VDW. 9, 2587.
834. JW. 1928, 2566; VDW. 9, 2588.
835. VDW. 9, 1784, 2295.
836. KGE. 8, 43; JW. 1928, 2558; GrundE. 1928, 1094; JurRdsch. 1928, 1988; VDW. 9, 1774, 2313.
839. KGE. 8, 21; KGBl. 1929, 45; JurRdsch. 1928, 1599; VDW. 9, 1835.
840. KGE. 8, 13; JW. 1928, 2559; PrVerwBl. 49, 854; DWohnArch. 1928, 429; JurRdsch. 1928, 1889; VDW. 9, 1820.
841. AgrarZ. 10, 261; Wagemann-Marwitz 351.
842. AgrarZ. 11, 169; DHausbZ. 1928, 222; Wagemann-Marwitz 350.
844. AgrarZ. 10, 258; DHausbZ. 1928, 221; PrVerwBl. 49, 1015; Wagemann-Marwitz 349.
845. AgrarZ. 10, 260; DHausbZ. 1928, 222; Wagemann-Marwitz 349.
847. KGE. 8, 193; AgrarZ. 11, 56; KGBl. 1928, 106; PrVerwBl. 49, 1029.

I. Altenteilssachen.

Neue RE. in Altenteilssachen sind seit der letzten Veröffentlichung nicht ergangen.

II. Mietsachen.

A. Reichsrecht.

1. Reichsmietengesetz.

848. §§ 1, 19 RMietG.

Haben die Beteiligten einen Mietzins nicht nur unmittelbar als Entgelt für die Überlassung der Mieträume, sondern zu einem erheblichen Teil als Entschädigung für die Aufgabe des Gewerbebetriebes vereinbart, den der Vermieter bisher selbst in den Räumen unterhielt, also für die Freimachung der Räume, so besteht trotzdem nach Einführung der gesetzlichen Miete für den Mieter nur die Verpflichtung zur Zahlung der gesetzlichen Miete.

Urt. des 17. ZivSen. v. 20. Dez. 1928, 17 U 10286/28 (KGBl. 1929, 33; EA. 1929, 792; MietGer. 1929, 32; SalzmZ. 1929, 267; GrundstWarte 1929, 83; GrundE. 1929, 315).

849. § 1 RMietG.; § 7 PrMietszVO.

Die Entsch. darüber, ob der Mieter seiner Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen nachgekommen ist, hat das ordentliche Gericht zu treffen. Das MEA. ist nur zuständig für den Streit, ob der Mieter weiterhin 4% von der gesetzlichen Miete kürzen darf.

Urt. des 17. ZivSen. v. 17. Okt. 1927, 17 U 6484/27 (JW. 1928, 732; VDW. 9, 2505).

850. § 1 RMietG.

Für den Streit, ob der Vermieter das Wassergeld umzulegen berechtigt ist, ist nicht das ordentliche Gericht, sondern das MEA. zuständig.

Beschl. des 17. ZivSen. v. 31. Okt. 1928, 17 W 9791/28 (MietGer. 1929, 16; EA. 1929, 778; GrundE. 1929, 97, 374).

851. § 1 RMietG.

Das MEA. ist zur Entsch. darüber zuständig, ob die gesetzliche Miete zu ermäßigen ist, weil der Vermieter zur Hauszinssteuer nicht zu veranlagen ist.

RE. v. 3. Nov. 1928, 17 Y 75/28 (EA. 1928, 766; MietGer. 1928, 210; DWohnArch. 1929, 77; GrundE. 1929, 212; KGE. 8, 77; HöchstRRspr. 1929 Nr. 503; RVerwBl. 50, 340; SalzmZ. 1929, 588; Hertel 5 A, 451).

852. §§ 1, 12 RMietG.

Hat während des Heizjahres ein Wechsel in der Person des Mieters stattgefunden, so hat das MEA. darüber zu entscheiden, welcher Teil der Kosten für Heizstoffe auf die Mietzeit des einzelnen Mieters entfällt. Dieser Teil ist nach dem tatsächlichen Verbrauch zu berechnen.

RE. v. 3. Nov. 1928, 17 Y 73/28 (KGE. 8, 132; MietGer. 1928, 191; EA. 1928, 754; GrundE. 1929, 121; KGBl. 1929, 21; HöchstRRspr. 1929 Nr. 504; Hertel 5 A, 450).

853. § 1 RMietG.

Vgl. unten Nr. 869, 873, 961.

854. § 2 RMietG.

Die Vereinbarung einer höheren Friedensmiete kann darin liegen, daß der Mieter, dem der Vermieter eine höhere Friedensmiete als künftige Zahlungsgrundlage vorschlägt, den Vorschlag durch vorbehaltlose Zahlung annimmt. Voraussetzung ist jedoch, daß der Mieter den Vorschlag als solchen erkennt oder hätte erkennen müssen. Keine Vereinbarung liegt vor, wenn der Mieter die höhere Friedensmiete irrtümlich für die wahre hält.

Urt. des 16. ZivSen. v. 30. April 1927, 16 U 13119/26 (JW. 1928, 524; VDW. 9, 2369; Hertel 5 C, 105).

855. § 2 RMietG.; § 44 MietSchG.

Hat das MEA. in einem Verfahren auf Festsetzung der Friedensmiete die Friedensmiete endgültig festgestellt, so kann ein Antrag auf Festsetzung nicht auf Gründe gestützt werden, die der Antragsteller im früheren Verfahren vorgebracht hat oder vorbringen konnte.

RE. v. 1. Okt. 1928, 17 Y 66/28 (KGE 8, 170; MietGer. 1928, 171; EA. 1928, 745; DWohnArch. 1928, 522; HöchstRRspr. 1928 Nr. 2285; GrundE. 1928, 1507; MietBeis. 1925, 5; KGBl. 1929, 68; VDW. 9, 2471; Hertel 5 A, 442).

856. § 2 RMietG.

Ist während des Verfahrens zur Feststellung oder Festsetzung der Friedensmiete das vermietete Grundstück veräußert worden und der Erwerber gem. § 571 Abs. 1 BGB. in die Rechte und Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis eingetreten, so wird die Parteistellung des Veräußerers und seine Befugnis zur Rechtsbeschwerde nicht schon durch den Eintritt des Erwerbers in das Verfahren beseitigt.

RE. v. 1. Okt. 1928, 17 Y 56/28 (KGE. 8, 84; MietGer. 1928, 171; EA. 1928, 746; DWohnArch. 1928, 521; HöchstRRspr. 1928 Nr. 2284; GrundE. 1928, 1506; KGBl. 1929, 67; VDW. 9, 2216; Hertel 5 A, 437).

857. § 2 RMietG.

Die RE. v. 8. Mai 1924, 17 Y 19/24 (oben Nr. 2), und v. 3. Okt. 1927, 17 Y 62/27 (oben Nr. 725), betr. die Bedeutung eines Hausgartens für die Friedensmiete, werden aufrechterhalten.

RE. v. 22. Dez. 1928, 17 Y 91/28 (KGE. 8, 101; MietGer. 1929, 13; EA. 1929, 773; DWohnArch. 1929, 174; GrundE. 1929, 612; HöchstRRspr. 1929, 914; Hertel 5 A, 470).

858. § 2 RMietG.

Als Friedensmiete für eine Wohnung, die am 1. Juli 1914 zusammen mit einem Garten vermietet war, ist der ortsübliche Mietzins festzusetzen, auch wenn er höher ist als der Mietzins, der am 1. Juli 1914 für die Wohnung mit Garten vereinbart war.

RE. v. 16. Febr. 1929, 17 Y 6/29 (EA. 1929, 800; MietGer. 1929, 48; GrundE. 1929, 376; Hertel 6 A, 497).

859. §§ 2, 16 RMietG.

Bezieht sich ein Mietverhältnis nach dem Sachvortrag des Antragstellers auf Räume, die teils vor, teils nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig geworden sind, so hat das MEA. die Friedensmiete für das ganze Mietverhältnis festzusetzen und auf einen entsprechenden Antrag auch die Friedensmiete für die vor dem 1. Juli 1918 bezugsfertig gewordenen Räume allein festzustellen oder festzusetzen.

RE. v. 1. Dez. 1918, 17 Y 76/28 (KGE. 8, 98; MietGer. 1929, 13; EA. 1929, 774; HöchstRRspr. 1929 Nr. 613; GrundE. 1929, 610; Hertel 5 A, 462).

860. § 2 RMietG.; § 4 PrLockVO. I.

Sind Wohn- und Geschäftsräume nach der Rechtsauffassung des Antragstellers wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhanges zugleich vermietet (§ 4 Abs. 2 PrLockVO. v. 11. Nov. 1926), so hat das MEA. die Friedensmiete für beide Raumarten zusammen und auf einen entsprechenden Antrag auch für jede Raumart gesondert festzustellen oder festzusetzen.

RE. v. 16. März 1929, 17 Y 14/29 (MietGer. 1929, 80; EA. 1929, 833; MietBeis. 1929, 7; GW. 1929, 163; Hertel 6 A, 505).

861. § 2 RMietG.

Sind mehrere Gebäude durch einen einheitlichen Vertrag vermietet, so ist bei Festsetzung der Friedensmiete der ortsübliche Mietzins für die Gesamtheit der Gebäude zu ermitteln.

RE. v. 1. Okt. 1928, 17 Y 71/28 (KGE. 8, 89; KGBl. 1929, 20; MietGer. 1928, 190; EA. 1928, 753; GrundE. 1928, 1481; DWohnArch. 1929, 77; HöchstRRspr. 1929 Nr. 505; VDW. 9, 2422; Hertel 5 A, 445).

862. § 2 RMietG.

Der Umstand allein, daß die Räume des Mieters am 1. Juli 1914 an den damaligen Mieter zwar in demselben Umfange, aber

auf Grund mehrerer Verträge von demselben Vermieter vermietet waren, rechtfertigt nicht die Festsetzung der Friedensmiete.

RE. v. 7. Mai 1929, 17 Y 32/29.

863. § 2 RMietG.

Ein Grund zur Festsetzung der Friedensmiete nach § 2 Abs. 4 RMietG. kann schon dadurch gegeben sein, daß ein einziges industrielles Unternehmen errichtet worden ist und das Bestehen dieses Unternehmens am 1. Juli 1914 die Höhe des Mietzinses beeinflußt haben würde. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob die Entwicklung der Gegend von der in entsprechenden Stadtbezirken abweicht.

RE. v. 3. Juli 1928, 17 Y 49/28 (KGE. 8, 95; JW. 1928, 2540; MietGer. 1928, 138; EA. 1928, 717; HöchstRRspr. 1928 Nr. 2094; VDW. 9, 2481; Hertel 5 A, 430).

864. § 2 RMietG.

Liegen die Voraussetzungen für die Neufestsetzung der Friedensmiete vor, so kann das MEA. die Friedensmiete, obwohl der Antrag vom Vermieter gestellt ist, niedriger festsetzen, als sie bisher war.

RE. v. 22. Dez. 1928, 17 Y 104/28 (KGE. 8, 109; MietGer. 1929, 13; EA. 1929, 773; MietBeis. 1929, 1; GrundE. 1929, 612; HöchstRRspr. 1929, 915; Hertel 5 A, 477).

865. § 2 RMietG.

Erfolgt die Festsetzung der Friedensmiete aus einem nach dem 1. Juli 1922 eingetretenen Grunde, so hat das MEA. den Zeitpunkt anzugeben, in dem dieser Grund eingetreten ist.

RE. v. 3. Juli 1928, 17 Y 59/28 (KGE. 8, 105; MietGer. 1928, 138; EA. 1928, 717; GrundstWarte 1928, 383; HöchstRRspr. 1928 Nr. 2093; VDW. 9, 2459; Hertel 5 A, 436).

866. § 2 RMietG.

1. Bei Festsetzung der Friedensmiete für Räume, an denen nach der Festigung der deutschen Währung bauliche Veränderungen vorgenommen worden sind (§ 2 Abs. 4 RMietG.), sind die gegen die Vorkriegszeit erhöhten Baukosten dieser Veränderungen in Höhe ihres Reichsmarkbetrages gegenüber dem Markbetrage der Vorkriegszeit zu berücksichtigen.

2. Die Berücksichtigung erhöhter Baukosten (§ 2 Abs. 4 RMietG.) kann nur zur Erhöhung der Friedensmiete, nicht zur Festsetzung unveränderlicher Zuschläge zur Friedensmiete führen.

RE. v. 8. Juni 1929, 17 Y 39/29.

867. § 2 RMietG.

Hat das MEA. auf Grund landesrechtlicher Vorschriften den ortsüblichen Mietzins festgesetzt (§ 2 Abs. 6 RMietG.), so ist auf Antrag die Friedensmiete nach § 2 Abs. 3 RMietG. festzustellen, wenn nicht ein Grund zur Festsetzung nach § 2 Abs. 4 vorliegt.

RE. v. 19. Jan. 1929, 17 Y 112/28 (MietGer. 1929, 68; EA. 1929, 800; SalzmZ. 1929, 492; GrundE. 1929, 638; Hertel 6 A, 484).

868. § 2 RMietG.

Vgl. unten Nr. 889, 966.

869. §§ 12, 1 RMietG.

Bei der Berechnung der von den Mietern zu tragenden Kosten der Heizstoffe für Sammelheizung und Warmwasserversorgung hat das MEA. nur zu prüfen, welche Menge von Heizstoffen tatsächlich verbraucht und welche Kosten dafür entstanden sind. Es hat nicht zu entscheiden, ob der Verbrauch übermäßig oder der Einkauf unwirtschaftlich vorgenommen ist.

RE. v. 1. Dez. 1928, 17 Y 90/28 (KGE. 8, 136; MietGer. 1929, 14; EA. 1929, 773; GrundstWarte 1929, 33; HöchstRRspr. 1929 Nr. 308; DWohnArch. 1929, 78; GrundE. 1929, 611; Hertel 5 A, 465).

870. § 12 RMietG.

Vgl. oben Nr. 852, unten Nr. 961, 972, 976.

871. § 13 RMietG.

Die Vorschrift des § 13 RMietG., wonach das MEA. über Einstellung der Sammelheizung oder Warmwasserversorgung entscheiden kann, ist auch jetzt noch anwendbar.

RE. v. 8. Juni 1929, 17 Y 42/29.

872. § 13 RMietG.

Die in § 13 Abs. 2 RMietG. vorgesehene Minderung tritt auch dann ein, wenn die Einstellung der Sammelheizung ohne Mitwirkung des MEA. auf Grund einer Vereinbarung zwischen dem Vermieter und einem Mieter oder für Räume des Vermieters erfolgt ist.

RE. v. 13. April 1929, 17 Y 17/29 (MietGer. 1929, 83; EA. 1929, 834; Hertel 6 A, 511).

873. §§ 13, 1 RMietG.

Bei der Verteilung der Heizkosten hat das MEA. nach Maßgabe des § 13 Abs. 2 RMietG. eine Einstellung der Sammelheizung zu berücksichtigen.

RE. v. 13. April 1929, 17 Y 17/29 (MietGer. 1929, 83; EA. 1929, 834; Hertel 6 A, 511).

874. § 13 RMietG.

Vgl. unten Nr. 974.

875. § 13 a RMietG.

Für die Festsetzung einer Zusatzmiete (§ 13 a RMietG.) genügt es, daß der Mieter oder die Mehrheit der beteiligten Mieter der baulichen Veränderung nachträglich zugestimmt hat.

RE. v. 16. März 1929, 17 Y 16/29 (GrundE. 1929, 474; EA. 1929, 821; MietGer. 1929, 83; Hertel 6 A, 506).

876. § 13 a RMietG.

Die vom MEA. festzusetzende Zusatzmiete darf die nach § 13 a RMietG. umzulegenden Beträge nicht übersteigen. Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Zusatzmiete ist entsprechend zeitlich zu begrenzen.

RE. v. 7. Mai 1929, 17 Y 26/29.

877. § 13 a RMietG.

Eine auf Grund des § 13 a Abs. 3 RMietG. erlassene VO. ist nicht deshalb ungültig, weil sie die Festsetzung der Höhe der Zusatzmiete nicht selbst vornimmt, sondern dem MEA. überläßt.

RE. v. 3. Juli 1928, 17 Y 54/28 (KGE. 8, 148; JW. 1928, 2544; MietGer. 1928, 137; EA. 1928, 718; HöchstRRspr. 1928 Nr. 2177; RWerwBl. 50, 197; VDW. 9, 2563; Hertel 5 A, 435).

878. § 14 RMietG.; § 17 PrMietzVO.

Bei der Bestimmung der gesetzlichen Untermiete hat das MEA., wenn streitig ist, ob und welche Einrichtungsgegenstände überlassen sind, seiner Entsch. den Sachvortrag des Antragstellers zugrunde zu legen.

RE. v. 8. Juni 1929, 17 Y 40/29.

879. § 14 RMietG.; § 17 PrMietzVO.; § 16 BerlMietzVek.

Bei der Berechnung der gesetzlichen Untermiete dürfen Unbequemlichkeiten, die dem Untervermieter aus der Untervermietung an sich oder aus der Art des Untermieters entstehen, nicht berücksichtigt werden.

RE. v. 3. Nov. 1928, 17 Y 87/28 (KGE. 8, 146; EA. 1928, 767; MietGer. 1928, 211; HöchstRRspr. 1929 Nr. 309; MietBeis. 1929, 2; KGBl. 1929, 32; Hertel 5 A, 459).

880. § 14 RMietG.

Vgl. unten Nr. 1000.

881. § 16 RMietG.

Vgl. oben Nr. 859.

882. § 19 RMietG.

Vgl. oben Nr. 848.

883. § 22 RMietG.

Andere Stelle i. S. des § 22 Satz 1 RMietG. kann auch eine Gemeindebehörde sein.

RE. v. 3. Juli 1928, 17 Y 54/28 (KGE. 8, 148; JW. 1928, 2544; MietGer. 1928, 137; EA. 1928, 718; HöchstRRspr. 1928 Nr. 2177; RWerwBl. 50, 197; VDW. 9, 2583; Hertel 5 A, 435).

2. Mieterschutzgesetz.

884. § 1 MietSchG.

Die Klage mit dem Antrage auf Feststellung, ob für ein Mietverhältnis der Mieterschutz besteht oder nicht, ist zulässig.

Urt. des 17. ZivSen. v. 30. April 1928, 17 U 1928/28 (EA. 1928, 709; VDW. 9, 2023).

885. § 1 MietSchG.

Endigt das Untermietverhältnis dadurch, daß der Untervermieter mit dem Hauptvermieter die Aufhebung seines Mietverhältnisses vereinbart, so kann der Untermieter daraus keinen Schadensersatzanspruch herleiten.

Beschl. des 17. ZivSen. v. 4. Jan. 1929, 17 W 11671/28 (JW. 1929, 595; EA. 1929, 777; MietGer. 1929, 15; KGBl. 1929, 19; GrundE. 1929, 559; Hertel 6 C, 192).

886. § 4 MietSchG.

Vgl. unten Nr. 890.

887. § 7 MietSchG.

Vgl. unten Nr. 904—906.

888. § 16 MietSchG.

Vgl. unten Nr. 892.

889. § 21 MietSchG.; § 2 RMietG.

Der RE. v. 12. Okt. 1925, 17 Y 101/25 (oben Nr. 407), wonach das MEA. im Falle des § 21 MietSchG. das Entgelt für die weitere Überlassung des Raumes in Höhe der gesetzlichen Miete unter Beachtung des § 2 RMietG. festzusetzen hat, wird aufrechterhalten. Eine abweichende Festsetzung ist auch nicht im Einzelfalle nach billigem Ermessen zulässig.

RE. v. 22. Dez. 1928, 17 Y 100/28 (MietGer. 1929, 48; Hertel 5 A, 474).

890. §§ 22, 4 MietSchG.

Der Anspruch auf Zahlung der Geldsumme für Umzugskosten und Unterkunftsbeschaffung, von der die Vollstreckung des Urteils abhängig gemacht ist, steht dem Mieter auch zu, wenn er freiwillig räumt; der Vermieter kann den Anspruch nicht dadurch beseitigen, daß er auf die Rechte aus dem Urteil verzichtet.

Urt. des 16. ZivSen. v. 27. Okt. 1928, 16 U 6257/28 (KGBl. 1929, 43).

891. § 24 MietSchG.

Der Mieterschutz ist dem Untermieter nicht deshalb versagt, weil er in der Wohnung die ärztliche Praxis ausübt.

Urt. des 29. ZivSen. v. 28. Mai 1927, 29 U 3426/27 (GrundE. 1928, 618).

892. §§ 27, 16 MietSchG.

Das MEA. ist zur Entsch. über die Einwendungen des Mieters gegen den Ersatzraum auch dann zuständig (§§ 27 Abs. 3, 16 MietSchG.), wenn in dem Vergleich, dessen Vollstreckung von der Sicherung des Ersatzraums abhängig ist, besondere Anforderungen an den Ersatzraum gestellt sind.

RE. v. 3. Nov. 1928, 17 Y 79/28 (KGE. 8, 73; JW. 1929, 117; MietGer. 1928, 190; EA. 1928, 755; MietBeis. 1929, 1; HöchstRRspr. 1929 Nr. 617; GrundE. 1929, 412; Hertel 5 A, 453).

893. § 27 MietSchG.

Kein Verzicht auf die Sicherung eines Ersatzraums, sofern ein solcher Verzicht überhaupt zulässig sein sollte, liegt darin, daß eine allein auf § 4 Abs. 1 MietSchG. gegründete Klage durch Vergleich mit Räumungsfrist erledigt worden ist.

Beschl. des 17. ZivSen. v. 22. Febr. 1929, 17 W 1744/29 (MietGer. 1929, 88; GrundstWarte 1929, 171).

894. § 29 MietSchG.; § 4 WohnmangG.

Die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung (§ 29 MietSchG.) kann das MEA. auch auf Antrag eines Zwangsmieters ersetzen. Dies gilt auch dann, wenn das MEA. bei Festsetzung des Zwangsmietvertrages gem. § 4 Abs. 2 WohnmangG. angeordnet hat, daß die Gemeinde an Stelle des Wohnungsuchenden als Mieter gilt.

RE. v. 13. April 1929, 17 Y 20/29 (MietGer. 1929, 84; EA. 1929, 84; Hertel 6 A, 508).

895. § 29 MietSchG.

Die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung von Wohnräumen (§ 29 MietSchG.) kann auch dann ersetzt werden, wenn dem Untermieter die ganze Wohnung überlassen werden soll.

RE. v. 19. Jan. 1929, 17 Y 111/28 (JW. 1929, 1060; MietGer. 1929, 28; EA. 1929, 790; HöchstRRspr. 1929 Nr. 917; Hertel 5 A, 483).

896. §§ 29, 49 MietSchG.

Die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung (§ 29 MietSchG.) kann auch dann ersetzt werden, wenn der Mieter sich in einem Vergleiche zur Herausgabe des Mietraumes verpflichtet hat, der Herausgabeanspruch des Vermieters aber bei pünktlicher Zahlung des Mietrückstandes und des laufenden Mietzinses gehemmt ist und nach Tilgung des Rückstandes erlischt.

RE. v. 16. März 1929, 17 Y 12/29 (MietGer. 1929, 64; EA. 1929, 821; Hertel 6 A, 503).

897. § 29 MietSchG.

Die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung kann vom MEA. nicht ersetzt werden, wenn die Untervermietung gegen die Bestimmungen der Wohnungsordnung der Stadt Berlin v. 14. Aug. 1928 verstößt.

RE. v. 22. Dez. 1928, 17 Y 101/28 (KGE. 8, 140; GrundE. 1929, 213; EA. 1929, 790; MietGer. 1929, 28; DWohnArch. 1929, 175; HöchstRRspr. 1929 Nr. 916; Hertel 5 A, 475).

898. § 29 MietSchG.

Die Ersetzung der Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung (§ 29 MietSchG.) kann nicht deshalb versagt werden, weil der Mieter die Untervermietung an den Vermieter abgelehnt hat.

RE. v. 19. Jan. 1929, 17 Y 109/28 (MietGer. 1929, 49; Hertel 6 A, 482).

899. § 29 MietSchG.

Die Ersetzung der Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung (§ 29 MietSchG.) wird nicht dadurch ausgeschlossen, daß der Mieter in der Wirtschaft oder Haushaltung des Untermieters aufgenommen wird.

RE. v. 7. Mai 1929, 17 Y 27/29.

900. § 29 MietSchG.

Vgl. unten Nr. 913.

901. § 31 MietSchG.

Vgl. unten Nr. 902.

902. §§ 36, 31 MietSchG.

Wer zur Räumung verurteilt ist, weil der Abschluß des Mietvertrages dem WohnA. nicht angezeigt ist (§ 31 MietSchG.), darf von der Gemeindebehörde in denselben Raum wieder eingewiesen werden.

RE. v. 1. Dez. 1928, 17 Y 95/28 (KGE. 8, 75; MietGer. 1929, 11; EA. 1929, 774; DWohnArch. 1929, 35; HöchstRRspr. 1929 Nr. 310; GrundE. 1929, 611; Hertel 5 A, 468).

903. § 37 MietSchG.

Vgl. unten Nr. 907.

904. §§ 38, 7 MietSchG.

Vermieterbeisitzer des MEA. kann auch der Ehemann einer Grundstückseigentümerin sein, mit der er im gesetzlichen Güterstande der Verwaltung und Nutznießung lebt.

RE. v. 3. Nov. 1928, 17 Y 84/28 (KGE. 8, 161; MietGer. 1928, 187; EA. 1928, 755; SalzmZ. 1928, 1516; HöchstRRspr. 1929 Nr. 616; GrundE. 1929, 636; RVerwBl. 50, 404; VDW. 9, 2195; Hertel 5 A, 458).

905. §§ 38, 7 MietSchG.

Personen, die mit dem Vollzuge der Maßnahmen gegen Wohnungsmangel betraut sind, können niemals Mitglieder eines MEA. sein.

RE. v. 19. Jan. 1929, 17 Y 114/28 (MietGer. 1929, 27; EA. 1929, 790; HöchstRRspr. 1929 Nr. 918; Hertel 5 A, 485).

906. §§ 38, 7 MietSchG.

Ein Beamter des MEA. gehört nicht zu den mit dem Vollzuge von Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel betrauten Personen (§§ 7 Abs. 3, 38 Abs. 3 MietSchG.).

RE. v. 8. Juni 1929, 17 Y 41/29.

907. §§ 40, 37 MietSchG.

Wenn das MEA. die Beschwerde gegen eine Räumungsverfügung des WohnA. als unzulässig verwirft, kann es eine Räumungsfrist nicht gewähren.

RE. v. 1. Dez. 1928, 17 Y 93/28 (KGE. 8, 71; MietGer. 1928, 15; EA. 1929, 775; HöchstRRspr. 1929 Nr. 392; GrundE. 1929, 473; Hertel 5 A, 466).

908. § 40 MietSchG.

Vgl. unten Nr. 936, 941.

909. §§ 41, 46 MietSchG.

Eine Anfechtung der Kostenentscheidung des MEA. wird nicht dadurch zulässig, daß die mit den Kosten belastete Partei die Rechtsbeschwerde auch in der Hauptsache einlegt, in der sie obgesiegt hat.

RE. v. 3. Nov. 1928, 17 Y 83/28 (KGE. 8, 178; JW. 1929, 118; MietGer. 1928, 188; EA. 1928, 756; GrundE. 1929, 70; HöchstRRspr. 1929 Nr. 1014; VDW. 9, 2234; Hertel 5 A, 457).

910. § 41 MietSchG.

Hat das MEA. das Verfahren bis zur Erledigung eines anderen Verfahrens ausgesetzt, so ist gegen die Aussetzung die Rechtsbeschwerde zulässig.

RE. v. 8. Juni 1929, 17 Y 37/29.

911. § 41 MietSchG.; § 2 PrSchiedsVO.

Hat das MEA. die in § 2 PrVO. über ein Schiedsverfahren vor dem MEA. v. 28. März 1927 vorgesehene Bescheinigung erteilt, hat es insbes. festgestellt, daß der Mieter in dem Termin ausgeblieben ist, so ist dagegen die Rechtsbeschwerde zulässig.

RE. v. 22. Dez. 1928, 17 Y 105/28 (KGE. 8, 177; JW. 1929, 594; MietGer. 1929, 14; EA. 1929, 775; MietBeis. 1929, 8; GrundE. 1929, 668; HöchstRRspr. 1929 Nr. 1019; Hertel 5 A, 478).

912. § 41 MietSchG.; § 10 VerfAO.

Dem Sachverständigen steht gegen die Entsch. des MEA. über seine Gebühren die Rechtsbeschwerde nicht zu.

RE. v. 1. Dez. 1928, 17 Y 96/28 (KGE. 8, 182; MietGer. 1929, 14; EA. 1929, 775; HöchstRRspr. 1929 Nr. 393; Hertel 5 A, 469).

913. §§ 41, 29 MietSchG.

Die Rechtsbeschwerde kann darauf gestützt werden, daß das MEA. die Bestimmungen der Wohnungsordnung für die Stadt Berlin v. 14. Aug. 1928 nicht beachtet hat. Das MEA. kann Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Wohnungsordnung nicht zulassen.

RE. v. 22. Dez. 1928, 17 Y 103/28 (KGE. 8, 175; MietGer. 1929, 15; EA. 1929, 775; GrundE. 1929, 96; DWohnArch. 1929, 220; HöchstRRspr. 1929 Nr. 919; Hertel 5 A, 476).

914. § 41 MietSchG.

Vgl. unten Nr. 915.

915. §§ 42, 41 MietSchG.

Das MEA. hat der Rechtsbeschwerde nicht abgeholfen, wenn es nach erneuter Sachprüfung, vielleicht auch nach neuen Ermittlungen eine mit dem angefochtenen Beschluß übereinstimmende Entsch. trifft. Einer neuen Rechtsbeschwerde bedarf es in diesem Falle nicht; vielmehr ist die Sache zur Entsch. auf die Rechtsbeschwerde der Beschwerdestelle vorzulegen.

RE. v. 3. Juli 1928, 17 Y 51/28 (KGE. 8, 164; JW. 1928, 2546; MietGer. 1928, 136; EA. 1928, 732; HöchstRRspr. 1928 Nr. 2180; RVerwBl. 50, 164; VDW. 9, 2227; Hertel 5 A, 432).

916. § 43 MietSchG.

Hat die Beschwerdestelle den Beschluß des MEA. aufgehoben und bei der Zurückverweisung der Sache auch auf Rechtsverletzungen hingewiesen, die den aufgehobenen Beschluß nur zuungunsten derjenigen Partei beeinflußt hatten, die keine Rechtsbeschwerde eingelegt hat, so braucht das MEA. diese Hinweise seiner Entsch. nicht zugrunde zu legen.

RE. v. 3. Nov. 1928, 17 Y 69/28 (KGE. 8, 173; MietGer. 1928, 188; EA. 1928, 756; GrundE. 1929, 150; RVerwBl. 50, 307; HöchstRRspr. 1929 Nr. 1015; Hertel 5 A, 448).

917. § 44 MietSchG.

Vgl. oben Nr. 855.

918. § 46 MietSchG.

Vgl. oben Nr. 909.

919. § 49 MietSchG.

Vgl. oben Nr. 896.

3. Wohnungsmangelgesetz.

920. § 1 WohnmangG.

Daß das WohnA. für die Zuweisung einer Wohnung, die größer ist, als sie nach der Kopfzahl der Familie üblicherweise zugewiesen wird, eine Abstandssumme fordert, ist, sofern nicht besondere Ausführungsbestimmungen entgegenstehen, weder gesetz- noch sittenwidrig.

Urt. des 11. ZivSen. v. 22. Jan. 1929, 11 U 13108/28 (MietGer. 1929, 87).

921. § 1 WohnmangG.

Der RE. v. 19. Jan. 1925, 17 Y 85/24 (oben Nr. 208), wonach die Gemeindebehörde Räume, die an sich der Inanspruchnahme unterliegen, durch Vereinbarung freigeben kann, wird aufrechterhalten.

RE. v. 13. April 1929, 17 Y 23/29 (MietGer. 1929, 82; EA. 1929, 835; Hertel 6 A, 510.

922. § 1 WohnmangG.

Vgl. unten Nr. 987.

923. § 2 WohnmangG.

Die Vereinigung zweier Wohnungen (§ 2 WohnmangG.) liegt nicht darin, daß die Wohnungen ohne bauliche Veränderung von denselben Personen benutzt werden.

RE. v. 3. Nov. 1928, 17 Y 89/28 (KGE. 8, 30; JW. 1929, 445; MietGer. 1928, 188; EA. 1928, 756; HöchstRRspr. 1929 Nr. 312; GrundE. 1929, 412; VDW. 9, 1769; Hertel 5 A, 460).

924. § 2 WohnmangG.

Vgl. unten Nr. 925, 1002, 1007.

925. §§ 4, 2 WohnmangG.

Hat der Verfügungsberechtigte eine Wohnung in räumlich selbständige Wohnungen geteilt, so kann jede der Teilwohnungen für sich in Anspruch genommen werden.

RE. v. 5. Jan. 1929, 17 Y 3/29 (MietGer. 1929, 47; EA. 1929, 802; Hertel 6 A, 495).

926. § 4 WohnmangG.

Der Eigenbesitzer eines Grundstücks bleibt Verfügungsberechtigter i. S. des § 4 WohnmangG., auch wenn ihm ein anderer sein Recht an dem Grundstück streitig macht und ihm durch EinstwVerf. die Verwaltung des Grundstücks entzogen ist. Hat aber ein durch die EinstwVerf. eingesetzter Verwalter den Besitz übernommen, so muß die Inanspruchnahme von Räumen gegenüber dem Eigenbesitzer und dem Verwalter erfolgen.

RE. v. 16. Febr. 1929, 17 Y 110/28 (MietGer. 1929, 46; EA. 1929, 836; Hertel 6 A, 490).

927. § 4 WohnmangG.

Wenn an dem Grundstück ein Nießbrauch besteht, so ist Verfügungsberechtigter i. S. des § 4 WohnmangG. der Nießbraucher. Die im RE. v. 3. Okt. 1927, 17Y 63/27 (oben Nr. 786), vertretene abweichende Ansicht wird aufgegeben.

RE. v. 16. Febr. 1929, 17 Y 115/28 (MietGer. 1929, 44; Hertel 6 A, 492).

928. § 4 WohnmangG.

Die Inanspruchnahme von Räumen (§ 4 WohnmangG.) muß auch dann gegenüber sämtlichen Eigentümern des Hauses erfolgen, wenn nur einem von ihnen die Verwaltung zusteht.

RE. v. 16. März 1929, 17 Y 5/29 (MietGer. 1929, 65; Hertel 6 A, 500).

929. § 4 WohnmangG.

Die Inanspruchnahme der Wohnung gegenüber dem Erben des verstorbenen Wohnungsinhabers ist nicht mehr erforderlich, wenn der Erbe seine Rechte aus dem Mietverhältnis aufgegeben hat. Die Aufgabe dieser Rechte liegt nicht in Erklärungen gegenüber dem WohnA.

RE. v. 3. Juli 1928, 17 Y 50/28 (KGE. 8, 25; MietGer. 1928, 140; EA. 1928, 719; HöchstRRspr. 1928 Nr. 2182; GrundE. 1928, 1384; VDW. 9, 1819; Hertel 5 A, 431).

930. § 4 WohnmangG.

Haben mehrere Personen eine Wohnung gemeinschaftlich gemietet, so muß die Inanspruchnahme gegenüber allen Mietern erfolgen. Ist eine Ehefrau, die im gesetzlichen Güterstande der Verwaltung und Nutznießung lebt, Mitmieterin oder Alleinmieterin, so muß die Inanspruchnahme auch dem Ehemanne gegenüber erfolgen, es sei denn, daß das Mietrecht im Einzelfalle nicht zum eingebrachten Gut der Frau gehört.

RE. v. 8. Juni 1929, 17 Y 34/29.

931. §§ 4, 11 WohnmangG.

Die Inanspruchnahme von Räumen (§ 4 WohnmangG.) ist nicht schon deshalb unwirksam, weil die Verfügung den Verfügungsberechtigten nicht namentlich bezeichnet oder nicht erkennen läßt, ob sie gegen den Eigentümer oder den Verwalter des Hauses gerichtet ist.

RE. v. 16. März 1929, 17 Y 7/29 (MietGer. 1929, 64; EA. 1929, 835; Hertel 6 A, 501).

932. §§ 4, 11 WohnmangG.

Bei der Inanspruchnahme von Räumen (§ 4 WohnmangG.) muß die Zustellung der Verfügung an den Verfügungsberechtigten erfolgen. Die Zustellung an eine andere Person genügt nur in den Fällen des § 173 ZPO. Ein Mangel der Zustellung ist nicht mehr zu beachten, wenn der Verfügungsberechtigte die fehlerhafte Zustellung ausdrücklich oder stillschweigend genehmigt hat.

RE. v. 16. März 1929, 17 Y 11/29 (MietGer. 1929, 63; EA. 1929, 835; Hertel 6 A, 502).

933. § 4 WohnmangG.

Personen, die nur gemeinschaftlich verfügungsberechtigt i. S. des § 4 WohnmangG. sind, sind im Verfahren zur Inanspruchnahme der Räume notwendige Streitgenossen (§ 62 ZPO.).

RE. v. 8. Juni 1929, 17 Y 34/29.

934. § 4 WohnmangG.

Die Festsetzung eines Zwangsmietvertrages ist nicht deshalb unzulässig, weil feststeht, daß der zugewiesene Wohnungsuchende mit Einverständnis der Gemeindebehörde die Wohnung nicht selbst beziehen, sondern zum Tausch benutzen will. Das gilt auch, wenn die Person des Tauschpartners noch nicht bekannt ist.

RE. v. 22. Dez. 1928, 17 Y 108/28 (KGE. 8, 49; MietGer. 1929, 10; EA. 1929, 776; DWohnArch. 1929, 176; GrundE. 1929, 637; Hertel 5 A, 480).

935. § 4 WohnmangG.

Der RE. v. 4. Mai 1925, 17 Y 67/25 (oben Nr. 311), wonach der Verfügungsberechtigte auch nach Rechtskraft der Inanspruchnahme im Verfahren auf Festsetzung des Zwangsmietvertrages noch geltend machen kann, daß für ihn aus der Vermietung an sich oder aus der Art des Mieters ein unverhältnismäßiger Nachteil zu besorgen ist, wird aufrechterhalten.

RE. v. 19. Jan. 1929, 17 Y 106/28 (MietGer. 1929, 65; EA. 1929, 801; Hertel 6 A, 481).

936. §§ 4, 6 WohnmangG.; § 40 MietSchG.

Auch über die Inanspruchnahme einer Wohnung wegen Vorliegens von Doppelwohnungen hat das MEA. nach billigem Ermessen zu entscheiden.

RE. v. 16. Febr. 1929, 17 Y 10/29 (MietGer. 1929, 69; EA. 1929, 801; GrundE. 1929, 377; Hertel 6 A, 499).

937. § 4 WohnmangG.

Ein unverhältnismäßiger Nachteil für den Verfügungsberechtigten liegt in der Festsetzung eines Zwangsmietvertrages über eine Wohnung nicht ohne weiteres darin, daß der Wohnungsuchende auf dem Grundstück schon Geschäftsraum gemietet hat.

RE. v. 1. Okt. 1928, 17 Y 70/28 (KGE. 8, 47; MietGer. 1928, 172; EA. 1928, 746; DWohnArch. 1928, 524; GrundE. 1928, 1481; HöchstRRspr. 1929 Nr. 13; MietBeif. 1929, 6; RVerwBl. 50, 277; VDW. 9, 1859; Hertel 5 A, 444).

938. § 4 WohnmangG.

Auch im Falle des Zwangsmietvertrages findet § 539 BGB. Anwendung.

Urt. des 16. ZivSen. ohne Datum, 16 U 8454/27 (SalzmZ. 1928, 558).

939. § 4 WohnmangG.

Die Gemeinde ist entschädigungspflichtig für den Mietausfall, der dem Verfügungsberechtigten dadurch entsteht, daß das WohnA. eine bisher möbliert vermietete Wohnung als leere Wohnung in Anspruch nimmt und darüber einen Zwangsmietvertrag festsetzen läßt. Daß dem WohnA. die Art der Wohnung nicht bekannt war, und daß die Möbel herausgenommen waren, ebenso, daß der Verfügungsberechtigte die Wohnung als frei gemeldet hat, ohne die Vermietung als möblierte zu erwähnen, ist unerheblich.

Urt. des 2. ZivSen. v. 2. Okt. 1928, 2 U 4434/28 (GrundE. 1929, 45).

940. § 4 WohnmangG.

Vgl. oben Nr. 894, unten Nr. 942.

941. § 5 WohnmangG.; § 5 WohnmangVO.; § 40 MietSchG.

1. Hat der Verfügungsberechtigte der Gemeindebehörde gem. § 5 WohnmangG. (§ 5 WohnmangVO.) auf Anfordern Räume zur Herrichtung als Wohnräume überlassen, so ist das MEA. nur zur Bestimmung der Vergütung für die Überlassung der Räume zuständig, nicht aber zur Festsetzung einer Entschädigung für sonstige Nachteile, die dem Verfügungsberechtigten aus der Anforderung erwachsen.

2. Das MEA. hat die Höhe der Vergütung nach billigem Ermessen zu bestimmen. Es ist dabei an die Vorschriften über die gesetzliche Miete oder die Friedensmiete nicht gebunden.

3. Hat das MEA. die Vergütung endgültig (rechtskräftig) bestimmt, so kann es diese Bestimmung nach billigem Ermessen ändern. Es bestimmt auch nach billigem Ermessen, inwieweit seine neue Entsch. für die Vergangenheit an die Stelle der früheren tritt. Für die Rückwirkung ist der Eingang des Antrags auf Änderung der Vergütung oder seine Bekanntgabe an den Gegner nicht maßgebend. War die frühere Entsch. des MEA. erst nach dem Inkrafttreten des MietSchG. endgültig geworden, so darf sie nur wegen solcher Tatsachen geändert werden, die in dem damaligen Verfahren nicht geltend gemacht werden konnten.

4. Hat das MEA. als Vergütung für die Überlassung der Räume einen Betrag bestimmt, den es nach der Höhe der zur Zeit seiner Entsch. geltenden gesetzlichen Miete berechnet hat, so kann die seitdem eingetretene Änderung der gesetzlichen Miete die neue Bestimmung der Vergütung rechtfertigen.

RE. v. 16. Febr. 1929, 17 Y 102/28 (MietGer. 1929, 66; EA. 1929, 836; Hertel 6 A, 489).

942. §§ 6, 4 WohnmangG.

Eine örtliche Anordnung, die außer der Inanspruchnahme von Wohnungen auch die anderer Räume, die zu Wohnzwecken geeignet sind, zuläßt, ermächtigt nicht dazu, eine Wohnung gegen den Willen des Verfügungsberechtigten teilweise in Anspruch zu nehmen.

RE. v. 16. Febr. 1929, 17 Y 118/28 (MietGer. 1929, 81; GrundE. 1929, 375; Hertel 6 A, 493).

943. § 6 WohnmangG.

Vgl. oben Nr. 936, unten Nr. 985, 987, 1002, 1012.

944. § 8 WohnmangG.

Soll ein vollzogener Wohnungstausch wegen Nichtigkeit des Tauschvertrages rückgängig gemacht werden, so kann das MEA. die Genehmigung des WohnA. und die Zustimmung des Vermieters erst dann ersetzen, wenn das Einverständnis der Tauschpartner mit der Rückgängigmachung erklärt oder durch rechtskräftiges Urteil ersetzt ist.

RE. v. 3. Juli 1928, 17 Y 42/28 (KGE. 8, 55; JW. 1928, 2250; MietGer. 1928, 140; EA. 1928, 719; HöchstRRspr. 1928, 2183; GrundE. 1928, 1383; VDW. 9, 1925, 1945, 1946; Hertel 5 A, 428).

945. § 8 WohnmangG.

Die Zustimmung des Vermieters zum Tausch einer Wohnung (§ 8 WohnmangG.), die zum Teil durch Um- oder Einbau neu geschaffen ist, kann das MEA. nicht ersetzen.

RE. v. 22. Dez. 1928, 17 Y 107/28 (KGE. 8, 61; JW. 1929, 868; MietGer. 1929, 10; GrundE. 1929, 96; DWohnArch. 1929, 221; EA. 1929, 777; Hertel 5 A, 479).

946. § 8 WohnmangG.

Beim Tausch einer Neubauwohnung gegen eine Altwohnung darf das MEA. die Genehmigung des WohnA. oder die Zustimmung des Vermieters (§ 8 WohnmangG.) nicht ersetzen, wenn ein Tauschpartner sich die Verfügung über die Neubauwohnung nur zum Zwecke des Tausches verschafft hat und durch den Tausch die Altwohnung unter Verletzung wohnungsmangelrechtlicher Vorschriften erlangen würde. Eine Verletzung solcher Vorschriften liegt insbes. dann nicht vor, wenn der Tauschpartner einen Anspruch auf eine Altwohnung hat oder wenn seine bisherige Altwohnung in den Tausch einbezogen wird oder infolge des Tausches eine Altwohnung für das WohnA. verfügbar wird.

RE. v. 7. Mai 1929, 17 Y 19 u. 29/29.

947. § 8 WohnmangG.

Das MEA. darf die Ersetzung der Genehmigung der Gemeindebehörde zum Wohnungstausche (§ 8 WohnmangG.) nicht deshalb ablehnen, weil ein Tauschpartner den Rücktritt vom Tauschvertrage erklärt hat.

RE. v. 3. Nov. 1928, 17 Y 72/28 (KGE. 8, 57; EA. 1928, 767; MietGer. 1928, 210; DWohnArch. 1929, 35; HöchstRRspr. 1929 Nr. 715; RVerwBl. 50, 325; GrundE. 1929, 558; SalzmZ. 1929, 523; Hertel 5 A, 449).

948. § 8 WohnmangG.

Im Verfahren wegen Ersetzung der Zustimmung des Vermieters zum Wohnungstausch ist bei der Prüfung des Eigenbedarfs des Vermieters unter dem Gesichtspunkte des billigen Ermessens auch die Frage zu berücksichtigen, ob bei Ablehnung der Ersetzung mit der Möglichkeit einer Befriedigung des Eigenbedarfs des Vermieters gerechnet werden kann.

Beschl. des 17. ZivSen. v. 15. Nov. 1928, 17 Y 92/28 (KGE. 8, 59; Hertel 5 A, 461).

949. § 8 WohnmangG.

Vgl. unten Nr. 1011.

950. § 11 WohnmangG.

Vgl. oben Nr. 931, 932, unten Nr. 1002, 1012.

951. § 15 WohnmangG.

§ 15 WohnmangG. findet auch dann Anwendung, wenn der jetzt wieder eröffnete Betrieb vor und nach dem 1. Juli 1918 zehn Jahre und länger ununterbrochen stillgelegen, der Betriebsinhaber aber die möglichst baldige Wiedereröffnung erstrebt hat.

RE. v. 19. Jan. 1929, 17 Y 117/28 (MietGer. 1929, 28; EA. 1929, 791; GrundE. 1929, 668; Hertel 5 A, 487).

952. § 8 WohnmangG.; § 8 BerlWohnNotR. 1927.

Die Wohnung des Hausverwalters kann eine Werkwohnung i. S. des § 15 WohnmangG. und des § 8 Abs. 1 BerlWohnNotR. v. 21. Mai 1927 sein.

RE. v. 1. Okt. 1928, 17 Y 60/28 (KGE. 8, 63; MietGer. 1928, 171; EA. 1928, 747; DWohnArch. 1928, 523; GrundE. 1928, 1480; VDW. 9, 1966; Hertel 5 A, 439).

953. § 16 WohnmangG.

Eine örtliche Anordnung kann gegen die Versagung der Genehmigung des WohnA. zu Untermietverträgen die Beschwerde an das MEA. zulassen.

RE. v. 16. Febr. 1929, 17 Y 4/29 (MietGer. 1929, 50; Hertel 6 A, 496).

954. § 16 WohnmangG.

Vgl. unten Nr. 1012.

4 Notgesetz vom 24. Februar 1923.

955. V NotG.

Wegen einer Wohnungsbeschlagnahme nach dem NotG. v. 24. Febr. 1923 kann der Betroffene unter Berufung auf die Enteignung als Entschädigung nur Ersatz des Wertes des enteigneten Gegenstandes fordern, nicht aber Ersatz seines sonstigen Schadens.

Urt. des 11. ZivSen. v. 11. März 1929, 11 U 1366/29 (GrundE. 1929, 586)

5. Wohnungsmangelverordnung.

956. § 5 WohnmangVO.

Vgl. oben Nr. 941

6. Anordnung für das Verfahren vor dem Mieteinigungsamt und der Beschwerdestelle.

957. § 10 VerfAO.

Gegen die Entsch. der Beschwerdestelle über die Ablehnung eines Sachverständigen ist die weitere Beschwerde an das OLG. gegeben.

Beschl. des 17. ZivSen. v. 16. Mai 1928, 17 W 4754/28 (KGE. 8, 162; GW. 1928, 244; MietGer. 1928, 116; EA. 1928, 711; JW. 1928, 1946; GrundE. 1928, 936; HöchstRRspr. 1928 Nr. 1992; RVerwBl. 50, 77; VDW. 9, 2207; Hertel 5 C, 136).

958. § 10 VerfAO.

Vgl. oben Nr. 912.

959. § 12 VerfAO.

Die Unrichtigkeit der Feststellung in der Verhandlungsniederschrift des MEA., daß die Entsch. in Anwesenheit der Beteiligten verkündet ist, kann geltend gemacht werden, ohne daß es des Nachweises der Fälschung bedarf.

RE. v. 19. Jan. 1929, 17 Y 2/29 (MietGer. 1929, 29; EA. 1929, 790; HöchstRRspr. 1929 Nr. 1017; Hertel 5 A, 488).

B. Preußisches Recht.

1. VO. über die Mietszinsbildung in Preußen vom 17. April 1924.

960. § 7 MietszVO.

Vgl. oben Nr. 849.

961. § 9 MietszVO.; §§ 1, 12 RMietG.

1. Die Zulassung einer anderweitigen Vereinbarung über die Umlegung der Fahrstuhlkosten im § 9 MietszVO. ist gültig.

2. Eine solche Vereinbarung macht gesetzliche Miete nicht zur Vertragsmiete und kann deshalb durch eine Erklärung aus § 1 RMietG. nicht beseitigt werden.

RE. v. 1. Okt. 1928, 17 Y 63/28 (KGE. 8, 114; MietGer. 1928, 192; EA. 1928, 753; DWohnArch. 1928, 572; GrundE. 1928, 1481; GrundstWarte 1928, 514; RVerwBl. 50, 243; HöchstRRspr. 1929 Nr. 808; VDW. 9, 2545; Hertel 5 A, 441).

962. § 9 MietszVO.

Beginnt der Fahrstuhl eine halbe Treppe unterhalb des Hochparterres, so ist der Hochparterremieter einem Erdgeschoßmieter i. S. des § 9 Abs. 5 MietszVO. selbst dann nicht gleichzustellen, wenn der Fahrstuhl seinen nächsten Haltepunkt erst über dem ersten Stockwerk hat.

RE. v. 3. Nov. 1928, 17 Y 81/28 (KGE. 8, 118; MietGer. 1928, 210; EA. 1928, 767; GrundstWarte 1929, 18; DWohnArch. 1929, 133; GrundE. 1929, 374; HöchstRRspr. 1929 Nr. 810; Hertel 5 A, 455).

963. § 9 MietszVO.

Beginnt der Fahrstuhl im Erdgeschoß, so ist der Hochparterremieter einem Erdgeschoßmieter i. S. des § 9 Abs. 5 MietszVO. selbst dann nicht gleichzustellen, wenn der Zugang zum Fahrstuhl im Erdgeschoß sich auf dem Hofe des Hauses befindet.

RE. v. 7. Mai 1929, 17 Y 31/29.

964. § 9 MietszVO.

Ein Mieter gilt nicht deshalb als an einen Fahrstuhl angeschlossen (§ 9 Abs. 4 MietszVO.), weil dieser Fahrstuhl mit einem anderen, an den der Mieter angeschlossen ist, eine gemeinsame Betriebsanlage hat.

RE. v. 3. Juli 1928, 17 Y 53/28 (KGE. 8, 123; JW. 1928, 2554; MietGer. 1928, 139; EA. 1928, 717; GrundstWarte 1928, 403; HöchstRRspr. 1928, 2096; GrundE. 1928, 1384; VDW. 9, 2534; Hertel 5 A, 434).

965. § 9 MietszVO.

Hat nur ein Mieter das Recht zur Fahrstuhlbenutzung, so genügt sein Verzicht auf die Benutzung, um ihn von Fahrstuhlumlagen zu befreien.

RE. v. 7. Mai 1929, 17 Y 36/29.

966. § 9 MietszVO.; § 2 RMietG.

Haben alle an den Fahrstuhl angeschlossenen Mieter auf seine Benutzung verzichtet (§ 9 Abs. 1 MietszVO.), so sind bei Festsetzung der Friedensmiete für eine Wohnung des Hauses die Vergleichsräume trotzdem in der Regel Häusern mit Fahrstuhlbetrieb zu entnehmen.

RE. v. 7. Mai 1929, 17 Y 35/29.

967. § 9 MietszVO.

Ist der Mieter an den Fahrstuhl angeschlossen, so gehören die Kosten des Fahrstuhlbetriebes auch dann zur gesetzlichen Miete, wenn der Mieter nach dem Mietvertrage den Fahrstuhl nicht benutzen darf.

RE. v. 13. April 1929, 17 Y 21/29 (MietGer. 1929, 84; GrundstWarte 1929, 170; GrundE. 1929, 638; Hertel 6 A, 509).

968. § 9 MietszVO.

Die Kosten für Instandhaltung des Fahrstuhls (§ 9 Abs. 2 MietszVO.) sind insoweit auf die Mieter umzulegen, als die Instandhaltungsarbeiten während ihrer Mietzeit ausgeführt sind.

RE. v. 13. April 1929, 17 Y 22/29 (MietGer. 1929, 84; EA. 1929, 833; GrundstWarte 1929, 178; Hertel 6 A, 512).

969. § 9 MietszVO.

Die an die Berufsgenossenschaft zu zahlenden Beiträge für den Fahrstuhlführer können auf die Mieter nicht umgelegt werden.

RE. v. 1. Okt. 1928, 17 Y 62/28 (KGE. 8, 126; MietGer. 1928, 193; EA. 1928, 753; DWohnArch. 1928, 574; GrundE. 1928, 1479; GrundstWarte 1928, 503; MietBeis. 1929, 4; HöchstRRspr. 1929 Nr. 809; VDW. 9, 2536; Hertel 5 A, 440).

970. § 9 MietszVO.

Zu den Kosten des Fahrstuhlbetriebes, die nach § 9 Abs. 1 und 2 MietszVO. auf die Mieter umzulegen sind, gehören auch die Kosten für Sicherungseinrichtungen, von deren Vorhandensein die zuständige Stelle die Fortsetzung des Betriebes durch neue Vorschriften abhängig macht.

RE. v. 1. Dez. 1928, 17 Y 86/28 (KGE. 8, 113; MietGer. 1929, 14; EA. 1929, 774; GrundstWarte 1929, 50; KGBl. 1929, 19; HöchstRRspr. 1929 Nr. 394; MietBeis. 1929, 8; GrundE. 1929, 559; Hertel 5 A, 464).

971. § 9 MietszVO.

Zu den Kosten des Fahrstuhlbetriebes, die nach § 9 Abs. 1 und 2 MietszVO. auf die Mieter umzulegen sind, gehören die Kosten für Erneuerung von Teilen der Anlage und für Neueinrichtungen, soweit sie erforderlich sind, um den bisherigen Betrieb des Fahrstuhls aufrechtzuerhalten.

RE. v. 22. Dez. 1928, 17 Y 98/28 (MietGer. 1929, 29; EA. 1929, 789; GrundE. 1929, 213; GrundstWarte 1929, 88; SalzmZ. 1929, 462; DWohnArch. 1929, 221; HöchstRRspr. 1929 Nr. 1018; Hertel 5 A, 472).

972. § 15 MietszVO.; § 12 RMietG.

Beheizte Fläche (§ 15 MietszVO.) ist die Fläche der Räume, die mit Heizkörpern versehen sind.

RE. v. 13. April 1929, 17 Y 17/29 (MietGer. 1929, 83; EA. 1929, 834; Hertel 6 A, 511).

973. § 15 MietszVO.; § 11 BerlMietszBek.

Die Kosten der Sammelheizung und Warmwasserversorgung für die Pförtnerwohnung dürfen auf die übrigen Rauminhaber nicht umgelegt werden.

RE. v. 3. Juli 1928, 17 Y 52/28 (KGE. 8, 138; JW. 1928, 2556; MietGer. 1928, 152; EA. 1928, 718; GrundstWarte 1928, 364; HöchstRRspr. 1928 Nr. 2095; GrundE. 1928, 1385; VDW. 9, 2531; Hertel 5 A, 433).

974. § 16 MietszVO.; § 13 RMietG.

Die Wiederinbetriebsetzung der Warmwasserversorgung (§ 16 MietszVO.) kann nicht von einem Mieter beantragt werden, in bezug auf den der Beschluß des MEA. auf ihre Einstellung (§ 13 RMietG.) nicht ergangen ist.

RE. v. 3. Nov. 1928, 17 Y 64/28 (KGE. 8, 128; MietGer. 1928, 192; EA. 1928, 755; GrundstWarte 1928, 503; KGBl. 1929, 11; GrundE. 1929, 179; HöchstRRspr. 1929 Nr. 811; VDW. 9, 2560; Hertel 5 A, 446).

975. § 17 MietszVO.

Vgl. oben Nr. 878, 879.

976. § 19 MietszVO.; § 12 RMietG.

Das MEA. kann den Anteil eines Mieters an den Kosten der Warmwasserversorgung festsetzen, ohne die anderen Mieter des Hauses zu dem Verfahren heranzuziehen.

RE. v. 1. Okt. 1928, 17 Y 68/28 (KGE. 8, 130; MietGer. 1928, 192; EA. 1928, 754; GrundstWarte 1928, 463; GrundE. 1928, 1507; DWohnArch. 1929, 34; MietBeis. 1929, 4; HöchstRRspr. 1929 Nr. 812; VDW. 9, 2561; Hertel 5 A, 443).

977. § 19 MietzVO.; § 12 BerlMietszBek.

Bei der Abrechnung über die Heizkosten im abgelaufenen Heizjahre sind die Kosten der tatsächlich verbrauchten, nicht der angeschafften Heizstoffe zugrunde zu legen.

RE. v. 19. Jan. 1929, 17 Y 116/28 (MietGer. 1929, 49; EA. 1929, 801; GrundE. 1929, 697; GrundstWarte 1929, 106; DWohnArch. 1929, 223; Hertel 6 A, 486).

978. § 19 MietszVO.

Der einzelne Mieter hat kein Mitwirkungsrecht in bezug auf die Auswahl des Heizmaterials; er kann sich nur an die Mietvertretung wenden. Deshalb kann er nicht auf Feststellung klagen, daß der Vermieter durch falsche Auswahl seine Sorgfaltspflicht verletzt hat.

Urt. des 16. ZivSen. v. 10. Okt. 1928, 16 U 6142/28 (EA. 1928, 758).

2. VO. über die Regelung der gesetzlichen Miete in Preußen vom 25. Juni 1924.

979. Abs. 7 GesetzlMieteVO.; § 9 BerlMietszBek.

Auch für die Zeit vor dem Inkrafttreten der PrVO. über die Betriebskosten in der gesetzlichen Miete v. 14. April 1928 ist die Umlegung des Wassergeldes auf die Mieter nur zulässig, wenn der Vermieter vor dem Mietzahlungszeitpunkt die gesetzliche Miete für den betreffenden Mietzahlungsabschnitt um 3% der reinen Friedensmiete gekürzt hat (VO. über die Regelung der gesetzlichen Miete in Preußen v. 25. Juni 1924 und § 9 Abs. 2 BerlMietsz-Bek. v. 26. März 1926).

RE. v. 7. Mai 1929, 17 Y 30/29.

3. AusfVO. zum Mieterschutzgesetz vom 15. August 1923.

980. § 3 MietSchGAusfVO.

Vgl. unten Nr. 981, 982.

4. AusfVO. zum Mieterschutzgesetz vom 25. September 1923.

981. § 4 MietSchGAusfVO. v. 25. Sept. 1923; § 3 MietSch-GAusfVO. v. 15. Aug. 1923.

Das MEA. ist nicht vorschriftsmäßig besetzt, wenn die im § 4 der VO. des preuß. Min. f. Volkswohlfahrt v. 25. Sept. 1923 (§ 3 Abs. 1 der VO. des preuß. JustMin. v. 15. Aug. 1923) vorgeschriebene Aufforderung nicht öffentlich bekanntgemacht ist.

RE. v. 30. Juni 1928, 17 Y 47/28 (KGE. 8, 159; MietGer. 1928, 135; EA. 1928, 733; HöchstRRspr. 1928 Nr. 2178; GrundE. 1928, 1447; MietBeis. 1929, 4; Hertel 5 A, 427).

982. § 4 MietSchGAusfVO. v. 25. Sept. 1923; § 3 MietSch-GAusfVO. v. 15. Aug. 1923.

Der RE. v. 30. Juni 1928, 17 Y 47/28 (oben Nr. 981) wird aufrechterhalten. Die öffentliche Bek. der Aufforderungen zur Einreichung von Vorschlägen kann nicht durch Mitteilungen an die vorhandenen Vereine ersetzt werden.

RE. v. 16. Febr. 1929, 17 Y 1/29 (MietGer. 1929, 50; EA. 1929, 835; GrundE. 1929, 412; Hertel 6 A, 494).

5. VO. über ein Schiedsverfahren vor dem Mieteinigungsamt vom 28. März 1927.

983. § 2 SchiedsVO.

Vgl. oben Nr. 911.

6. VO. über die Bewirtschaftung möblierter Zimmer usw. vom 12. Dezember 1924.

984. § 2 LockVO. 1924; § 6 WohnmangG.

Der § 2 der PrVO. v. 12. Dez. 1924 schließt die Inanspruchnahme einer selbständigen, d. h. räumlich und wirtschaftlich getrennten Wohnung, die früher Teil einer übergroßen Wohnung war, auch dann nicht aus, wenn die Gemeindebehörde die räumliche Trennung der Wohnungsteile durch bauliche Veränderung auf Grund einer örtlichen Anordnung (§ 6 WohnmangG.) bei der früheren Inanspruchnahme vorgenommen hat.

RE. v. 13. April 1929, 17 Y 15/29 (MietGer. 1929, 81; EA. 1929, 837; Hertel 6 A, 507).

7. Erste VO. über die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft vom 11. November 1926.

986. §§ 2, 3, 4 LockVO.

Räume sind nicht deshalb Geschäftsräume i. S. des § 2 der VO. v. 11. Nov. 1926, weil sie von Angestellten bewohnt werden.

RE. v. 3. Nov. 1928, 17 Y 82/28 (KGE. 8, 42; MietGer. 1928, 194; EA. 1928, 757; SalzmZ. 1928, 1516; DWohnArch. 1929, 78; GrundE. 1929, 285; HöchstRRspr. 1929 Nr. 717; RVerwBl. 50, 373; Hertel 5 A, 456).

987. § 2 LockVO.; §§ 1, 6 WohnmangG.

1. Die VO. v. 11. Nov. 1926 hindert nicht, daß in einer späteren örtlichen Anordnung die Inanspruchnahme von Geschäftsräumen vorgesehen wird.

2. § 7c der AltonaerMagistratsVO. über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel v. 29. Aug. 1928 bezieht sich auch auf Geschäftsräume.

RE. v. 16. Febr. 1929, 17 Y 8/29 (MietGer. 1929, 68; EA. 1929, 802; Hertel 6 A, 498).

988. § 2 LockVO.

Vgl. unten Nr. 1004.

989. § 3 LockVO.

Der wirtschaftliche Zusammenhang fordert mehr als einen einfachen wirtschaftlichen Vorteil, nämlich eine gewisse Abhängigkeit zwischen der nutzbringenden Innehabung der Räume und der gleichzeitigen Innehabung der Wohnung vom Standpunkt des Mieters aus. Der wirtschaftliche Zusammenhang muß bei verständiger Würdigung der gesamten Sachlage gegeben sein.

Urt. des 17. ZivSen. v. 19. Dez. 1927, 17 U 11520/27 (GrundstWarte 1928, 52; VDW. 9, 2298).

990. § 3 LockVO.

Eine Filiale, zu der angrenzende Wohnräume gehören, die von der Filialleiterin bewohnt werden, fällt nicht mehr unter RMietG. und MietSchG.

Urt. des 17. ZivSen. v. 4. Juni 1928, 17 U 4573/28 (GrundE. 1928, 1201).

991. § 3 LockVO.

Vgl. oben Nr. 986.

992. § 4 LockVO.

Ist der Mieter in ein Mietverhältnis, für das gesetzliche Miete gilt, eingetreten und ein neuer Vertrag ohne Änderung des Mietzinses abgeschlossen worden, so ist nach Herausnahme der Räume aus dem RMietG. der neue Mietzins nach § 316 BGB. zu bestimmen. Dabei sind Vorteile, die der Vertrag einer Partei bot, zu erhalten.

Urt. des 17. ZivSen. v. 7. Mai 1928, 17 U 981/28 (JW. 1928, 2564; GrundstWarte 1928, 253; MietGer. 1928, 116; EA. 1928, 711; GrundE. 1928, 935; HöchstRRspr. 1928 Nr. 1711; Hertel 5 C, 135).

993. § 4 LockVO.

Vgl. oben Nr. 860, 986.

8. Dritte VO. über die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft vom 13. Oktober 1927.

994. § 3 LockVO.

Gemeinden i. S. der 3. LockVO. v. 13. Okt. 1927 sind Bauernschaften in Schleswig-Holstein auch dann, wenn sie zu einer Kirchspielgemeinde gehören.

RE. v. 16. Febr. 1929, 17 Y 113/28 (JW. 1929, 1152; MietGer. 1929, 68; Hertel 6 A, 491).

995. § 3 LockVO.

Aufsichtsbehörde i. S. der 3. LockVO. v. 13. Okt. 1927 ist bei nicht kreisfreien Gemeinden auch der Regierungspräsident.

RE. v. 1. Okt. 1928, 17 Y 58/28 (KGE. 8, 4; MietGer. 1928, 193; EA. 1928, 758; DWohnArch. 1928, 574; GrundE. 1928, 1506; RVerwBl. 50, 276; HöchstRRspr. 1929 Nr. 718; Hertel 5 A, 438).

9. VO. über Bewirtschaftung des Wohnraums für Beamte usw. vom 29. Mai 1925.

996. § 4 BeamtUnterbringVO.

Die zuständige Behörde kann eine Wohnung, die von einem Beamten bewohnt war, aber unter den Voraussetzungen des § 5 der PrVO. über die Bewirtschaftung des Wohnraums für Reichs- und unmittelbare Staatsbeamte und für Reichswehrangehörige v. 29. Mai 1925 freigeworden ist, auch für einen Angestellten oder Arbeiter des Reichs oder eines Landes verwenden und ebenso eine solche Wohnung, die bisher von einem Angestellten oder Arbeiter bewohnt war, einem Beamten überlassen.

RE. v. 22. Dez. 1928, 17 Y 97/28 (KGE. 8, 65; RArbBl. 1929, I, 111; MietGer. 1929, 12; GrundE. 1929, 350; Hertel 5 A, 471).

10. Berliner Bek. über die Mietszinsbildung vom 26. März/26. November 1926.

997. § 9 BerlMietszBek.

Vgl. oben Nr. 979.

998. § 11 BerlMietszBek.

Vgl. oben Nr. 998.

999. § 12 BerlMietszBek.

Vgl. oben Nr. 977.

1000. § 16 BerlMietszBek.; § 14 RMietG.

Bei der Berechnung der gesetzlichen Untermiete (§ 16 BerlMietszBek. v. 26. März/26. Nov. 1926) ist die Befugnis des Untermieters zur Benutzung von Nebenräumen, z. B. Bad oder Küche, nur dann besonders zu berücksichtigen, wenn der Umfang dieser Befugnis dem Verhältnis seiner Räume zu den übrigen Räumen nicht entspricht.

RE. v. 3. Nov. 1928, 17 Y 65/28 (KGE. 8, 144; MietGer. 1928, 190; EA. 1928, 755; KGBl. 1929, 10; HöchstRRspr. 1929 Nr. 614; VDW. 2569; Hertel 5 A, 447).

1001. § 16 BerlMietszBek.

Vgl. oben Nr. 879.

11. Berliner Wohnungsnotrecht vom 21. Mai 1927.

1002. §§ 1, 18 BerlWohnNotR.; §§ 6, 11 WohnmangG.; § 1 LockVO. v. 11. Nov. 1926.

Benutzt der Verfügungsberechtigte eine teuere Wohnung ohne

die erforderliche Zustimmung des WohnA. zu Geschäftszwecken, so kann nach §§ 18 Abs. 2, 1 Abs. 4 BerlWohnNotR. 1927 das WohnA. die Unterlassung dieser Benutzung verlangen.

RE. v. 13. April 1929, 17 Y 24/29 (MietGer. 1929, 82; EA. 1929, 837; Hertel 6 A, 513).

1003. § 1 BerlWohnNotR.

Vgl. unten Nr. 1007.

1004. § 2 BerlWohnNotR.; § 2 LockVO. v. 11. Nov. 1926.

§ 2 Abs. 1 BerlWohnNotR. 1927 steht nicht in Widerspruch zu § 2 PrLockVO. v. 11. Nov. 1926.

RE. v. 3. Nov. 1928, 17 Y 80/28 (KGE. 8, 37; MietGer. 1928, 193; EA. 1928, 757; SalzmZ. 1928, 1580; GrundE. 1929, 149; DWohnArch. 1929, 131; HöchstRRspr. 1929, 716; RVerwBl. 50, 387; Hertel 5 A, 454).

1005. § 4 BerlWohnNotR.

Vgl. unten Nr. 1006.

1006. §§ 5, 4 BerlWohnNotR.

Die Freimeldung einer Wohnung setzt die Frist des § 5 BerlWohnNotR. 1927 stets in Lauf, wenn die Wohnung nach § 4 als unbenutzt gilt.

RE. v. 1. Dez. 1928, 17 Y 85/28 (KGE. 8, 23; MietGer. 1929, 12; EA. 1929, 775; HöchstRRspr. 1929 Nr. 313; GrundE. 1929, 610; Hertel 5 A, 463).

1007. §§ 6, 1 BerlWohnNotR.; § 2 WohnmangG.

Doppelwohnungen (§ 6 BerlWohnNotR. 1927) liegen auch dann vor, wenn selbständige Wohnungen ohne die nach § 2 WohnmangG. (§ 1 BerlWohnNotR. 1927) erforderliche Zustimmung der Gemeindebehörde zu einer Wohnung vereinigt worden sind.

RE. v. 3. Juli 1928, 17 Y 48/28 (KGE. 8, 27; MietGer. 1928, 140; EA. 1928, 718; JW. 1928, 2558; HöchstRRspr. 1928 Nr. 2181; GrundE. 1928, 1383; VDW. 9, 1769; Hertel 5 A, 429).

1008. § 7 BerlWohnNotR.

Ist eine Wohnung in Anspruch genommen worden, weil feststehe, daß sie demnächst unbenutzt werde (§ 7 Abs. 1 BerlWohnNotR. 1927), so verliert diese Verfügung ihre Wirksamkeit nicht schon dadurch, daß bis zum Unbenutztwerden der Wohnung längere Zeit vergeht, als zunächst angenommen werden konnte.

RE. v. 1. Dez. 1928, 17 Y 94/28 (KGE. 8, 19; MietGer. 1929, 11; EA. 1929, 776; DWohnArch. 1929, 79; HöchstRRspr. 1929 Nr. 398; GrundE. 1929, 558; KGBl. 1929, 69; Hertel 5 A, 467).

1009. § 7 BerlWohnNotR.

Eine Wohnung kann nicht wegen Benutzung zu unsittlichen Zwecken gem. § 7 Abs. 1 zu c BerlWohnNotR. 1927 in Anspruch genommen werden, weil die Wohnungsinhaberin in der Wohnung auch der gewerbsmäßigen Unzucht nachgeht.

RE. v. 7. Mai 1929, 17 Y 33/29.

1010. § 8 BerlWohnNotR.

Vgl. oben Nr. 952.

1011. § 12 BerlWohnNotR.; § 8 WohnmangG.

Auch nach § 12 BerlWohnNotR. 1927 kann das MEA. die Zustimmung des Vermieters oder des WohnA. zum Tausch bei Geschäftsräumen niemals, bei einer Wohnung, die sowohl Wohn- wie Geschäftszwecken dient, nur dann ersetzen, wenn der Geschäftszweck hinter den Wohnzweck zurücktritt.

RE. v. 16. März 1929, 17 Y 13/29 (MietGer. 1929, 85; EA. 1929, 821; GrundE. 1929, 474; GrundstWarte 1929, 138; Hertel 6 A, 504).

1012. § 14 BerlWohnNotR.; §§ 6, 11, 16 WohnmangG.

Die Räumungsaufforderung und die Zwangsräumung nach § 14 BerlWohnNotR. 1927 ist nach dem Tode des Wohnungsinhabers gegenüber dem Untermieter zulässig, ohne daß eine Inanspruchnahme der Wohnung gegenüber dem Erben erfolgt ist.

RE. v. 3. Nov. 1928, 17 Y 78/28 (KGE. 8, 68; MietGer. 1928, 189; EA. 1928, 756; HöchstRRspr. 1929 Nr. 714; RVerwBl. 50, 356; Hertel 5 A, 425).

1013. § 15 BerlWohnNotR.

§ 15 BerlWohnNotR. 1927 ordnet nicht an, daß für jedes neue Mietverhältnis über selbständige Wohnungen eine Vertragsurkunde errichtet werden muß.

RE. v. 22. Dez. 1928, 17 Y 99/28 (MietGer. 1929, 27; EA. 1929, 791; SalzmZ. 1929, 428; GrundE. 1929, 636; Hertel 5 A, 473).

1014. § 15 BerlWohnNotR.

Zur Umwandlung eines Untermietverhältnisses in ein Hauptmietverhältnis bedarf es in Berlin keiner Mitwirkung des WohnA.

Beschl. des 17. ZivSen. v. 1. März 1929, 17 W 1928/29 (Hertel 6 C, 195).

1015. § 18 BerlWohnNotR.

Vgl. oben Nr. 1002.

III. Pachtschutzsachen.

A. Reichsrecht.

Reichspachtschutzordnung vom 12. Juli 1927.

1016. § 1 RPachtschO.; § 2 PrPachtschO.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen für die Abänderung der Leistungen nach § 2 PrPachtschO. bleibt ein früherer Beschluß des PEA. außer Betracht, wenn er die Leistungen nur für einen Teil der Pachtzeit abgeändert hat, auf den sich das nunmehr beim PEA. anhängige Verfahren nicht bezieht.

RE. v. 1. Okt. 1928, 17 Y 55/28 (KGE. 8, 184; AgrarZ. 11, 254; Verp. 1928, 117; PächtZ. 1928, 218; KGBl. 1929, 9; RVerwBl. 50, 212).

1017. § 1 RPachtschO.; § 3 PrPachtschO.

Das PEA. kann die Fortsetzung eines gekündigten Pachtvertrages nicht unter einer aufschiebenden Bedingung bestimmen. Die bedingte Anordnung der Fortsetzung ist aber nach Eintritt der Rechtskraft für die Beteiligten verbindlich. Dem PEA. steht die Entsch. über den Eintritt der Bedingung nicht zu.

RE. v. 1. Okt. 1928, 17 Y 61/28 (JMBl. 1928, 441; KGE. 8, 190; AgrarZ. 11, 256; Verp. 1928, 118; DHausbZ. 1928, 753; HöchstRRspr. 1929 Nr. 16; StaatsuSVerw. 1929, 34; JW. 1929, 784; RVerwBl. 50, 227; PächtZ. 1928, 219; KGBl. 1929, 46).

1018. § 1 RPachtschO.

Vgl. unten Nr. 1020.

1019. § 7 RPachtschO.; § 58 PrPachtschO.

Bei der Entsch. auf die Berufung oder die Rechtsbeschwerde ist, wenn das PEA. nach dem Inkrafttreten der PrPachtschO. 1925 entschieden hat, diese PachtschO. i. d. Fass. v. 19. Sept. 1927 anzuwenden.

RE. v. 7. Mai 1929, 17 Y 1928/29.

B. Preußisches Recht.

Pachtschutzordnung vom 18. August 1927.

1020. § 2 PachtschO.; § 1 RPachtschO.

Haben die Vertragsparteien den in der Zeit vom 1. März 1924 bis 30. Sept. 1925 abgeschlossenen Pachtvertrag durch Vereinbarung vor dem Inkrafttreten der PrPachtschO. v. 18. Aug./19. Sept. 1927 dahin abgeändert, daß der Natural- oder Naturalwertzins durch einen Geldpachtzins ersetzt wird, so ist bei der Prüfung, ob die Voraussetzungen des § 2 PrPachtschO. für die vom Pächter beantragte Abänderung der Leistungen vorliegen, von dem Nachtragsabkommen nur auszugehen, wenn es den Pachtzins erhöht hat.

RE. v. 1. Okt. 1928, 17 Y 67/28 (JMBl. 1928, 441; KGE. 8, 186; AgrarZ. 11, 259; Verp. 1928, 119; PächtZ. 1928, 218; DHausbZ. 1928, 753; HöchstRRspr. 1929 Nr. 15; JW. 1929, 785; RVerwBl. 50, 258).

1021. § 2 PachtschO.

Vgl. oben Nr. 1016.

1022. § 3 PachtschO.

Vgl. oben Nr. 1017.

1023. § 29 PachtschO.

Vgl. unten Nr. 1024.

1024. §§ 52, 29 PachtschO.

Das PEA. kann, wenn der bei ihm gestellte Antrag zurückgenommen worden ist, die Erstattung der der Gegenpartei erwachsenen Auslagen nicht mehr anordnen.

RE. v. 1. Okt. 1928, 17 Y 77/28 (KGE. 8, 195; AgrarZ. 11, 263; Verp. 1928, 120; HöchstRRspr. 1929 Nr. 14; KGBl. 1929, 8; PächtZ. 1929, 248; RVerwBl. 50, 291).

1025. § 58 PachtschO.

Vgl. oben Nr. 1019.

Dem Reichstage und dem Landtage vorliegende Gesetzentwürfe.

Berichtet von Präsident Dr. v. Olshausen, Berlin.

1. Das dem RT. vorliegende Berufsausbildungsgesetz stellt sich als ein allgemeines Berufsausbildungsgesetz, nicht etwa nur als ein Lehrlingsgesetz dar. Der Geltungsbereich des künftigen Gesetzes will sich nach dem Entwurf auf die Beschäftigung Jugendlicher zum Zwecke der Berufsausbildung (Lehrlinge) wie auch auf die als Arbeiter oder Angestellte durch Lehrherrn oder Arbeitgeber erstrecken. Als Jugendliche sind dabei Personen zwischen dem vollendeten 14. und dem vollendeten 18. Lebensjahre sowie Knaben und Mädchen anzusehen, die jünger als 14 Jahre sind, aber zum Besuche der Volksschule nicht mehr angehalten werden können. Schließlich gelten als Jugendliche i. S. d. Ges. Lehrlinge über 18 Jahre, wenn das vorher begonnene Lehrverhältnis erst nachher endet. Keine Anwendung findet das Gesetz auf Arbeiter, Angestellte und Lehrlinge in der Landwirtschaft, auf Jugendliche, die bei ihren Eltern als Arbeiter oder Angestellte beschäftigt werden, auf jugendliche Beamtenanwärter, auf Praktikanten in Apotheken sowie auf Jugendliche, die sich in Fürsorgeerziehung befinden. Bezüglich der in Betrieben und Behörden des Reichs oder der Länder sowie der in Betrieben der See- und Binnenschiffahrt, der Flößerei, des Bergbaus und der Hauswirtschaft beschäftigten Personen ist die Ermächtigung der Reichsregierung und der obersten Landesbehörden vorgesehen, in solchen Fällen sowohl Vorschriften des Gesetzes außer Kraft zu setzen als auch abweichende Anordnungen zu treffen (Näheres vgl. §§ 2—5). Die Beschäftigung und die berufliche Ausbildung Jugendlicher kann dem verboten werden, der die Pflichten gegen die von ihm beschäftigten Jugendlichen gröblich verletzt oder gegen den sonst Tatsachen vorliegen, die ihn als sittlich ungeeignet erscheinen lassen. Es kann sowohl die Zahl der Jugendlichen im Berufe wie die der Jugendlichen im Betriebe beschränkt werden. Außerdem sieht das Gesetz eine Ermächtigung der gesetzlichen Berufsvertretungen vor, Anordnungen über die Höchstzahl der in den Betrieben einzelner Berufe oder Berufsgruppen zu beschäftigenden Lehrlinge zu treffen (vgl. §§ 8, 9, 77). Die §§ 10—12 d. Entw. setzen die dem Arbeitgeber oder Lehrherrn Jugendlicher und die diesen selbst obliegenden Rechte und Pflichten fest. Als neu gegenüber der GewO. sei hervorgehoben, daß der Arbeitgeber auch für die Bewahrung der Gesundheit des Jugendlichen zu sorgen und sich bei Ausübung der ihm obliegenden Erziehung des Jugendlichen mit dessen gesetzlichem Vertreter ins Benehmen zu setzen hat. Außerhalb der Arbeitszeit ist dem Jugendlichen Zeit und Gelegenheit zu seiner sonstigen Aus- und Fortbildung, zum Besuche des Gottesdienstes an Sonn- und Feiertagen und zur Teilnahme an Veranstaltungen der Jugendpflege und Jugendbewegung zu lassen. Die Begründung führt hierzu aus, es bedürfe kaum eines Hinweises darauf, daß der Arbeitgeber oder Lehrherr auf Grund des Arbeits- und Ausbildungsverhältnisses nicht berechtigt ist, in die politischen oder gewerkschaftlichen Angelegenheiten des Jugendlichen einzugreifen oder den Jugendlichen zur Beteiligung an bestimmten Richtungen von Jugend-, politischen oder wirtschaftlichen Vereinigungen zu veranlassen. An die Spitze der Vorschriften über Lehrlinge ist der Satz gestellt, daß Lehrlinge nur in Betrieben beschäftigt werden dürfen, wenn diese nach Art und Umfang zur Berufsausbildung geeignet sind und wenn die Betriebsinhaber oder ihre Vertreter mindestens 24 Jahre alt und beruflich befähigt sind, den Lehrlingen die für die Berufsausbildung nötigen Kenntnisse und gebräuchlichen Handgriffe und Fertigkeiten zu übermitteln. Einzelheiten über die Untersagung der Beschäftigung von Lehrlingen und das Beschwerderecht des Betriebsinhabers vgl. §§ 14—18. Mit dem Lehrvertrag beschäftigen sich die §§ 19—35. Als Lehrling soll nur eingestellt werden, wer für den Beruf körperlich und geistig geeignet ist und die notwendige Schulbildung hat. Die Höchstdauer der Lehrzeit wird im Entwurf dahin begrenzt, daß sie im allgemeinen vier Jahre nicht überschreiten darf. Mit Rücksicht auf vorgekommene Mißbräuche ist vorgesehen, daß Arbeiten im Haushalt des Lehrherrn in keinem Falle in einem Maße verlangt werden dürfen, daß durch diese der Zweck der Lehre beeinträchtigt wird. Der Entwurf schreibt vor, daß binnen vier Wochen nach Beginn des Lehrverhältnisses der Lehrvertrag schriftlich festgelegt werden soll. Der Mangel der schriftlichen Form hat mithin Nichtigkeit nicht zur Folge. Damit stimmt der Entwurf mit der für das geltende Recht herrschenden Auffassung überein. Die schriftliche Form ist jedoch rechtlich von erheblicher Bedeutung. Nur wenn ein ordnungsmäßiger schriftlicher Lehrvertrag abgeschlossen ist, sind Entschädigungsansprüche für den Fall vorzeitiger Auflösung sowohl für den Lehrherrn wie für den Lehrling gegeben. Für den Lehrvertrag gilt der Grundsatz der beschränkten Vertragsfreiheit; er unterliegt insoweit freier Vereinbarung, als nicht zwingende Vorschriften des Reichsrechts entgegenstehen oder Anordnungen, die auf Grund dieses oder eines anderen RGes. erlassen sind, sie ausdrücklich ausschließen. Es können aber nach ausdrücklicher Vorschrift Vereinbarungen zwischen den Parteien des einzelnen Lehrvertrages nicht ausgeschlossen werden, soweit sie eine Änderung der Arbeitsbedingungen zugunsten des Lehrlings enthalten. Die ersten vier Wochen seit Antritt der Lehre sind Probezeit; die Probezeit kann durch den Lehrvertrag bis zu drei Monaten ausgedehnt werden. Nach Ablauf der Probezeit kann das Lehrverhältnis fristlos gekündigt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Als besondere Fälle der vorzeitigen Beendigung des Lehrverhältnisses regelt das Gesetz den des Berufswechsels des Lehrlings sowie den des Wechsels des Betriebsinhabers und des Konkurses. Einen größeren Umfang nimmt im Entwurf die Regelung des Prüfungswesens ein, da im Gegensatz zum geltenden Recht künftig allen Berufsständen die Möglichkeit gegeben wird, in gesetzlich geregelten Formen Gesellen-, Gehilfen- und Facharbeiterprüfungen zu veranstalten. Die Prüfungen werden vor Prüfungsausschüssen abgelegt; diese bestellt die gesetzliche Berufsvertretung (Näheres vgl. §§ 42—51). Es folgen dann Sondervorschriften über Gesellenprüfungen in Handwerksberufen (§§ 52—54). Obwohl der Entwurf sich vorzugsweise mit Jugendlichen beschäftigt, erschien es ihm doch angezeigt, auch das Gebiet des Meisterprüfungswesens einheitlich und umfassend zu regeln (§ 55 bis 65). Bisher sind Meisterprüfungen nur in Handwerksberufen veranstaltet worden; es wird aber die Veranstaltung solcher Prüfungen auch für andere Berufe und Berufsgruppen für zulässig erachtet. — Die Durchführung des Gesetzes will der Entwurf grundsätzlich der Selbstverwaltung der beteiligten Berufsstände überlassen. Der Entwurf stellt mithin den Grundsatz berufsständischer Regelung des gesamten Gebiets der Berufsausbildung des Nachwuchses auf. Es empfehle sich, sagt die Begründung, gerade auf diesem Gebiete, an Stelle unmittelbarer Regelung durch den Staat die Selbstverwaltung der Beteiligten zu setzen, weil bei den Berufsständen die erforderliche Sachkunde vorhanden ist, und weil es notwendig ist, bei den Berufsgenossen das Bewußtsein der Verantwortung für den Nachwuchs des Berufs zu erwecken und wachzuerhalten. Neue Behörden zur Durchführung des Gesetzes konnten selbstverständlich nicht geschaffen werden, vielmehr sollen die gesetzlichen Berufsvertretungen, in der Hauptsache also die Handwerks- und Handelskammern, das Gesetz durchführen. Hierzu haben die Berufsvertretungen paritätische Ausschüsse zu bilden (Näheres vgl. §§ 69 ff.). Die Kosten der Durchführung des Gesetzes, namentlich der Aufwand für das Prüfungswesen und die Ausschüsse, tragen die Berufsvertretungen (§ 76). Die Strafvorschriften (§§ 84 ff.) hat der Entwurf auf ein möglichst geringes Maß beschränkt, weil die bisherigen Erfahrungen bewiesen haben, daß häufige Bestrafungen namentlich von Lehrherren mehr Verbitterung als Beseitigung vorhandener Mißstände schaffen.

2. Das Gesetz über die Bergmannssiedlungen, das im Entwurf jetzt dem RT. vorliegt, will dieser gesamten Materie eine einwandfreie gesetzliche Grundlage geben, da der Rechtszustand der Bergmannssiedlungen zur Zeit unsicher ist. Bekanntmachungen des Reichskohlenrats, die dieser auf Grund des KohlenwirtschG. v. 23. März 1919 (RGBl. S. 342) und der AusfBest. dazu v. 21. Aug. 1919 (RGBl. S. 1449) zur Regelung des Baues von Bergarbeiterwohnungen erlassen hatte, sind nämlich vom RG. beanstandet worden, weil der Reichskohlenrat seine Befugnisse überschritten habe und somit keine rechtsgültige Verwaltungsbest. i. S. § 119 der erwähnten AusfBest. vorliege. Da große Werte, die von den Kohlenwirtschaftsstellen und der Reichsregierung geschaffen worden sind, gefährdet seien, hält die Begründung die Regelung der Materie durch besonderes Gesetz für erforderlich.

3. Der GesEntw. über Entschädigung von Betrieben und Arbeitnehmern auf Grund der Einführung des Branntweinmonopols regelt die Aufwertung der Entschädigungsansprüche aus den §§ 213—218 und 220—241 BranntwMonG. v. 26. Juli 1918 (RGBl. S. 887). Mit dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes treten die §§ 199—212 BranntwMonG. außer Kraft.

Übersicht der Rechtsprechung.

(Die rechtsstehenden Ziffern bedeuten die Seitenzahlen des Heftes.)

A.

Zivilrecht.

1. Materielles Recht.

Bürgerliches Gesetzbuch.

§ 242 BGB. Wird bei Abgabe eines Teiles der Mieträume die festgesetzte Friedensmiete von den Parteien entsprechend herabgesetzt, so ist die neue Miete nicht mehr Friedensmiete i. S. des RMietG. Nach Erlaß der LockVO. ist aufgewertete Friedensmiete zu zahlen. RG. . . . . 2869[9]

§ 242 BGB. Bei der Aufwertung von Mieten, die der Mieterschutzgesetzgebung nicht unterliegen, darf doch die Entwicklung der gesetzlichen Miete berücksichtigt werden. Nur die Grundsätze der Aufwertung, nicht die danach gefundene Höhe der Aufwertung unterliegen der Nachprüfung in der Revisionsinstanz. RG. . . . . 2870[10]

§ 242 BGB.; PrLockVO. v. 11. Nov. 1926. Nach Eintritt der PrLockVO. gilt auch für einzelne Geschäftsräume auf Verlangen einer Partei der alte Mietpreis. Bei der Aufwertung ist die Veränderung des Mietwertes, die infolge wirtschaftlicher Veränderung der Lage eingetreten ist, in Berechnung zu ziehen. RG. . . . . 2871[11]

Miete oder Pacht. Kündigung durch einen einzelnen Miterben des Vermieters. OLG. Breslau. . . . . 2895[9]

§ 535 BGB. Der von einem Schwarzkäufer durch seinen Beauftragten geschlossene Mietvertrag wirkt gegen den wirklichen Eigentümer. KG. . . . . 2893[6]

§§ 535 ff. BGB. Mietvertrag. Zur Errichtung einer Hochantenne ist der Mieter auch dann nicht ohne Erlaubnis des Vermieters befugt, wenn sie unter Beachtung der Regeln der Elektrotechnik gebaut, wenn sich der Mieter gegen alle durch Blitzschlag aus der Antenne entstehenden Schäden versichert und wenn er sich für den Fall von Dachreparaturen zur Entfernung der Antenne verpflichtet. RG. . . . . 2871[12]

§§ 536, 538 BGB. Instandsetzungspflicht des Vermieters trotz entgegenstehender Vertragsbestimmungen. KG. . . . . 2894[7]

§ 539 BGB. ist bei Fortsetzung eines kündbaren Mietverhältnisses anwendbar. OLG. Breslau. . . . . 2895[8]

§ 559 BGB. Sicherungsübereignung und Vermieterpfandrecht. OLG. Frankfurt a. M. . . . . 2899[12]

§ 565 BGB. Kündigung von Mietverträgen durch den Vermieter. LG. Stettin . . . . . 2903[3]

§ 566 BGB. Vertragsabreden über Leistungen des Mieters, die eine Vorbedingung für Abschluß, Verlängerung oder Veränderung des Mietverhältnisses sein sollen, bedürfen nicht der Aufnahme in den schriftlichen Mietvertrag. RG. . . . . 2872[13]

Genossenschaftsgesetz.

Rechtsstellung von Genossen als Inhaber von Genossenschaftsneubauten. OLG. Breslau . . . . . 2898[11]

Reichsmietengesetz.

RMietG. Für die Festsetzung der gesetzlichen Miete sind ausschließlich die MEA. zuständig. Auch wenn das MEA. zu Unrecht, in rechtsirriger Beurteilung einer ihm überhaupt nicht zur Entscheidung zustehenden Rechtsfrage, es abgelehnt hat, die gesetzliche Miete festzusetzen, kann das Gericht sie doch nicht festsetzen. RG. . . . 2863[3]

§ 1 RMietG. i. d. Fass. v. 10. Juli 1926; ÄnderG. dazu v. 14. Febr. 1928. Auch vor Inkrafttreten des ÄnderG. aber nach dem 15. Juli 1926 abgegebene Erklärungen, daß die gesetzliche Miete gewählt werde, bewirken, daß nur auf Verlangen des Vermieters statt des Vertrages mit bestimmter Laufzeit ein solcher von unbestimmter Dauer tritt. RG. . . . . 2861[1]

§ 1 RMietG. Bei Vorausverfügung über den Mietzins ist für die Forderung gesetzlicher Miete kein Platz mehr. RG. . . . 2861[2]

§ 1 RMietG. Liegen die Voraussetzungen für die Neufestsetzung der Friedensmiete vor, so kann das Mieteinigungsamt die Friedensmiete, obwohl der Antrag vom Vermieter gestellt ist, niedriger festsetzen, als sie bisher war. KG. . . . . 2876[1]

§ 1 RMietG. Sind sich die Parteien darüber einig, daß die gesetzliche Miete an Stelle eines vereinbarten Mietzinses treten soll, so bedarf es keiner schriftlichen Erklärung gemäß § 1 RMietG. Ein eine frühere Mietfestsetzung aufhebender Beschluß des MEA. hat rückwirkende Kraft. OLG. Naumburg. . . . . 2900[13]

§ 1 RMietG. In dem Antrage an das MEA. auf Ermittlung der Friedensmiete ist in der Regel keine Erklärung der Wahl der gesetzlichen Miete zu erblicken. KG. . . . . 2891[4]

§§ 1, 20 RMietG.; PrVO. v. 4. Aug. 1923. Wirkung der für gewisse Räume verfügten Aufhebung des RMietG. auf die kraft gesetzlicher Fiktion zum Vertragsbestandteil gewordene gesetzliche Miete. KG. 2892[4]

§ 2 RMietG. Sind mehrere Gebäude durch einen Vertrag vermietet, so ist bei Festsetzung der Friedensmiete der ortsübliche Mietzins für die Gesamtheit der Gebäude zu ermitteln. KG. . . . . 2877[2]

§ 2 Abs. 6 RMietG. Hat das Mieteinigungsamt auf Grund landesrechtlicher Vorschriften den ortsüblichen Mietzins festgesetzt, so ist auf Antrag die Friedensmiete nach § 2 Abs. 3 RMietG. festzustellen, wenn nicht ein Grund zur Festsetzung nach § 2 Abs. 4 vorliegt. werden. KG. . . . . 2877[3]

§ 4 RMietG. Die an die Berufsgenossenschaft zu zahlenden Beiträge für den Fahrstuhlführer können auf die Mieter nicht umgelegt KG. . . . . 2878[4]

§ 5 RMietG.; § 16 PrMietzVO. v. 17. April 1929. Die Kosten der Erneuerung der Heizanlage bei Sammelheizung sind vom Hauseigentümer zu tragen. KG. . . . . 2891[2]

§ 13 RMietG. Die Wiederinbetriebsetzung der Warmwasserversorgung (§ 16 PrMietzVO.) kann nicht von einem Mieter beantragt werden, in bezug auf den der Beschluß des Mieteinigungsamtes auf ihre Einstellung nicht ergangen ist. KG. . . . . 2879[6]

§ 13a RMietG. Für die Festsetzung einer Zusatzmiete genügt es, daß der Mieter oder die Mehrheit der beteiligten Mieter der baulichen Veränderung nachträglich zugestimmt hat. KG. . . . . 2880[7]

§ 16 Abs. 1 RMietG. Umbau von Wohnräumen in Bankgeschäftsräume genügt der Bestimmung. RG. . . . . 2864[4]

§§ 20, 22a RMietG.; PrLockVO. v. 11. Nov. 1926. Nach Ausscheiden gemieteter Räume aus dem RMietG. treten die früher vereinbarten Mietsätze wieder in Kraft, aber erst, wenn dies von einer der Mietparteien gefordert wird. RG. . . . . 2864[5]

Mieterschutzgesetz.

§ 1 MietSchG.; §§ 3 Abs. 1, 6 PrLockVO. v. 11. Nov. 1926. Kein Mieterschutz für Geschäftsräume, die der Mieter zum Wohnen benutzen läßt. RG. . . . . 2865[6]

§§ 5, 6 Abs. 4 MietSchG. Die vom Gericht ausgesprochene Beschränkung der Räumungspflicht bis zur Beschaffung von Ersatzraum sichert dem Mieter einen vertragsgleichen Besitz der Mieträume. Kein Verzug des Mieters. RG. . . . . 2867[7]

§ 6 MietSchG. In dem Nachverfahren gemäß § 6 MietSchG. ergehenden, die Aufhebung der „Ersatzraumklausel" als Zwangsvollstreckungsbeschränkung aussprechenden Urteil kann eine im Räumungsurteil selbst nicht enthaltene „Räumungsfristklausel" als neue Beschränkung der Zwangsvollstreckung aufgenommen werden. LG Wiesbaden . . . . . 2905[4]

§§ 13 Abs. 4, 22, 4 MietSchG. Anfechtung der Entscheidungen der Mietschöffengerichte im Kostenpunkt. Zur Auslegung der §§ 22 und 4 MietSchG. LG. Dortmund. . . . . 2902[2]

§ 27 MietSchG. findet auf die Herausgabeklage des Hauptvermieters gegen den Untermieter grundsätzlich Anwendung. LG III Berlin 2901[1]

§ 29 MietSchG. Die Erlaubnis der Vermieters zur Untervermietung kann vom Mieteinigungsamt nicht ersetzt werden, wenn die Untervermietung gegen die Bestimmungen der Wohnungsverordnung für die Stadt Berlin v. 14. Aug. 1928 verstößt. KG. . . . . 2884[11]

§ 29 MietSchG. Die Ersetzung der Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung wird nicht dadurch ausgeschlossen, daß der Mieter in die Wirtschaft oder Haushaltung des Untermieters aufgenommen wird. KG. . . . . 2883[10]

§ 31 MietSchG. Ist unter der Geltung der Wohnungsmangelbekanntmachung für Groß-Berlin vom 6. Okt. 1919 ein Untermietverhältnis umgewandelt worden, so bedurfte es keiner Mitwirkung des Wohnungsamtes. KG. . . . . 2892[3]

§ 31 MietSchG. Auf Wohnungstauschverträge zwischen Grundstückseigentümern ist § 31 MietSchG. nicht anwendbar. Die Vertragschließenden sind einander zur Erwirkung der Genehmigung des Wohnungsamtes verpflichtet und im Weigerungsfalle schadenersatzpflichtig. OLG. Breslau . . . . . 2897[10]

§§ 31, 36 MietSchG. Wer zur Räumung verurteilt ist, weil der Abschluß des Mietvertrages dem Wohnungsamt nicht angezeigt ist, darf von der Gemeindebehörde in denselben Raum wieder eingewiesen werden. KG. . . . . 2884[12]

§§ 40, 37 MietSchG. Wenn das Mieteinigungsamt die Beschwerde gegen eine Räumungsverfügung des Wohnungsamtes als unzulässig verwirft, kann es eine Räumungsfrist nicht gewähren. KG. . 2884[13]

§ 43 MietSchG. Hat die Beschwerdestelle den Beschluß des Mieteinigungsamts aufgehoben und bei der Zurückverweisung der Sache auch auf Rechtsverletzungen hingewiesen, die den aufgehobenen Beschluß nur zuungunsten derjenigen Partei beeinflußt hatten, die keine Rechtsbeschwerde eingelegt hat, so braucht das Mieteinigungsamt diese Hinweise seiner Entscheidung nicht zugrunde zu legen. KG.. . 2885[11]

§ 49a MietSchG.; § 4 PreistrVO. 1. Raumwucher ist vom 1. Juli 1926 ab auch bei vorher abgeschlossenen Verträgen nach § 49a MietSchG. zu beurteilen, nicht mehr nach § 4 PreistrVO. 2. Grundsätze für die Feststellung wucherischer Miete. RG.. . . . . 2868[8]

§ 49a MietSchG. Grundsätze für die Berechnung der angemessenen Vergütung für die Untervermietung von Geschäftsräumen. RG. 2873[14]

Wohnungsmangelgesetz.

§ 2 WohnmangG. Hat der Verfügungsberechtigte eine Wohnung in räumlich selbständige Wohnungen geteilt, so kann jede der Teilwohnungen für sich in Anspruch genommen werden. KG.. . 2881[8]

§ 4 WohnmangG.; §§ 3, 4 PrLockVO. v. 11. Nov. 1926. Ein unverhältnismäßiger Nachteil für den Verfügungsberechtigten liegt in der Festsetzung eines Zwangsmietvertrages über eine Wohnung nicht ohne weiteres darin, daß der Wohnungsuchende auf dem Grundstück schon Geschäftsraum gemietet hat. KG. . . . . 2885[15]

§ 4 WohnmangG. Der RE. v. 4. Mai 1925, 17 Y 67/25, wonach der Verfügungsberechtigte auch nach Rechtskraft der Inanspruchnahme im Verfahren auf Festsetzung des Zwangsmietvertrages noch geltend machen kann, daß für ihn aus der Vermietung an sich oder aus der Art des Mieters ein unverhältnismäßiger Nachteil zu besorgen ist, wird aufrechterhalten. KG. . . . . 2881[9]

Verordnung über die Mietzinsbildung in Preußen vom 17. April 1924.

§ 9 Abs. 1 PrMietzVO. Hat nur ein Mieter das Recht zur Fahrstuhlbenutzung, so genügt sein Verzicht auf die Benutzung, um ihn von Fahrstuhlumlagen zu befreien. KG. . . . . 2886[16]

§ 9 Abs. 1 und 2 PrMietzVO. Zu den Kosten des Fahrstuhlbetriebs, die auf die Mieter umzulegen sind, gehören die Kosten für Erneuerung von Teilen der Anlage und für Neueinrichtungen, soweit sie erforderlich sind, um den bisherigen Betrieb des Fahrstuhlbetriebs aufrechtzuerhalten. KG. . . . . 2886[17]

§ 16 PrMietzVO.; § 5 RMietG. Die Kosten der Erneuerung der Heizanlage bei Sammelheizung sind vom Hauseigentümer zu tragen. KG.. . . . . 2891[2]

§ 19 PrMietzVO. Dem einzelnen Mieter steht kein Mitbestimmungs- oder Aufsichtsrecht bezüglich des für Sammelheizung verwendeten Brennmaterials zu. KG.. . . . . 2893[5]

Preuß. Verordnung über die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft vom 11. November 1926.

PrLockVO. Wird bei Abgabe eines Teils der Mieträume die festgesetzte Friedensmiete von den Parteien entsprechend herabgesetzt, so ist die neue Miete nicht mehr Friedensmiete i. S. des RMietG. Nach Erlaß der LockVO. ist aufgewertete Friedensmiete zu zahlen. RG. 2869[9]

PrLockVO.; § 242 BGB. Nach Eintritt der PrLockVO. gilt auch für einzelne Geschäftsräume auf Verlangen einer Partei der alte Mietpreis. Bei der Aufwertung ist die Veränderung des Mietwertes, die infolge wirtschaftlicher Veränderung der Lage eingetreten ist, in Berechnung zu ziehen. RG. . . . . 2871[11]

§§ 3 Abs. 1, 6 PrLockVO.; § 1 MietSchG. Kein Mieterschutz für Geschäftsräume, die der Mieter zum Wohnen benutzen läßt. RG. 2865[6]

§§ 3, 4 PrLockVO.; § 4 WohnmangG. Ein unverhältnismäßiger Nachteil für den Verfügungsberechtigten liegt in der Festsetzung eines Zwangsmietvertrages über eine Wohnung nicht ohne weiteres darin, daß der Wohnungsuchende auf dem Grundstück schon Geschäftsraum gemietet hat. KG. . . . . 2885[15]

Preuß. Verordnung vom 4. August 1923.

PrVO. v. 4. Aug. 1923; §§ 1, 20 RMietG. Wirkung der für gewisse Räume verfügten Aufhebung des RMietG. auf die kraft gesetzlicher Fiktion zum Vertragsbestandteil gewordene gesetzliche Miete KG. 2892[3]

Berliner Wohnungsnotrecht vom 21. Mai 1927.

§ 2 Abs. 2 Berl. WohnNotR. v. 21. Mai 1927 steht nicht in Widerspruch zu § 2 PrLockVO. v. 11. Nov. 1926. KG.. . . . 2887[18]

§ 7 Abs. 1 BerlWohnNotR. v. 21. Mai 1927. Ist eine Wohnung in Anspruch genommen worden, weil feststehe, daß sie demnächst unbenutzt werde, so verliert diese Verfügung ihre Wirksamkeit nicht schon dadurch, daß bis zum Unbenutztwerden der Wohnung längere Zeit vergeht, als zunächst angenommen werden konnte. KG.. . . 2889[19]

§ 15 BerlWohnNotR. v. 21. Mai 1927 ordnet nicht an, daß für jedes neue Mietverhältnis über selbständige Wohnungen eine Vertragsurkunde errichtet werden muß. KG.. . . . . 2890[21]

Berliner Bekanntmachung über die Mietzinsbildung.

§ 12 BerlMietzBek. Bei der Abrechnung über die Heizkosten im abgelaufenen Heizjahre sind die Kosten der tatsächlich verbrauchten, nicht der angeschafften Heizstoffe zugrunde zu legen. KG.. . . 2889[20]

2. Verfahren.

Zivilprozeßordnung.

§ 865 ZPO. Pfändbarkeit der Mietforderungen. KG.. . . 2900[14]

B.

Strafrecht.

Strafgesetzbuch.

§ 136 StGB. Befugnis des Wohnungsamtes zum Versiegeln von Wohnungen zum Zwecke der Beschlagnahme. OLG. Breslau. 2901[15]

§ 361 Nr. 6a StGB. Zum Begriffe: Wohnung i. S. dieser Vorschrift. BayObLG. . . . . 2876[1]

Preistreibereiverordnung.

§ 4 PreistrVO.; § 49a MietSchG. 1. Raumwucher ist vom 1. Juli 1926 ab auch bei vorher abgeschlossenen Verträgen nach § 49a MietSchG. zu beurteilen, nicht mehr nach § 4 PreistrVO. 2. Grundsätze für die Feststellung wucherischer Miete. RG.. . . . . 2868[8]

C.

Steuerrecht.

Einkommensteuergesetz.

§§ 38, 44 Abs. 1 Nr. 1, 58 EinkStG. Behandlung von Baukostenzuschüssen der Mieter von Neubauten. RFH.. . . . . 2905[1]

Hauszinssteuerverordnung vom 2. Juli 1926.

§ 5 HauszinsstVO. v. 2. Juli 1926. Wann ist ein Gebäude als Einfamilienhaus und als ausschließlich vom Eigentümer und seiner Familie bewohnt anzusehen? PrOVG. . . . . 2906[1]

Gesetz über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken.

Die Länder sind bei der Erhebung der Hauszinssteuer nicht streng an die Sätze des § 3 Abs. 3 GeldEntwAusglG. gebunden. Sie können namentlich auch die Besteuerung nach dem Friedenswert des Grundstücks selbst vornehmen. HessVGH. . . . . 2908[3]

D.

Sonstiges öffentliches Recht.

Fürsorgeverordnung.

§ 14 FürsVO. Es ist unzulässig, von dem Mietaufwand, der durch Kinder in den ersten Lebensjahren nicht beeinflußt ist, einen Teil auf diese Kinder behufs Geltendmachung eines Ersatzanspruchs auszuscheiden. BayVGH. . . . . 2907[2]

Für die Schriftleitung verantwortlich: Justizrat Dr. Julius Magnus, Berlin W 62, Maaßenstraße 27. (Fernsprecher: Nollendorf 6330)
Druck: Oscar Brandstetter in Leipzig.